

Scheeßel / Abbendorf

Resthof mit Nebengebäuden und Wiese - Renoviertes Haus

Objektnummer: 24205020



www.von-poll.com

KAUFPREIS: 420.000 EUR • WOHNFLÄCHE: ca. 200 m² • ZIMMER: 9 • GRUNDSTÜCK: 13.681 m²

Objektnummer: 24205020 - 27383 Scheeßel / Abbendorf

- Auf einen Blick
- Die Immobilie
- Auf einen Blick: Energiedaten
- Grundrisse
- Ein erster Eindruck
- Ausstattung und Details
- Alles zum Standort
- Sonstige Angaben
- Ansprechpartner

Objektnummer: 24205020 - 27383 Scheeßel / Abbendorf

Auf einen Blick

Objektnummer	24205020
Wohnfläche	ca. 200 m²
Dachform	Satteldach
Bezugsfrei ab	nach Vereinbarung
Zimmer	9
Schlafzimmer	7
Badezimmer	2
Baujahr	1960

Kaufpreis	420.000 EUR
Haustyp	Resthof
Provision	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Modernisierung / Sanierung	2021
Zustand der Immobilie	modernisiert
Bauweise	Massiv
Nutzfläche	ca. 0 m²
Ausstattung	Terrasse, Kamin, Einbauküche

Objektnummer: 24205020 - 27383 Scheeßel / Abbendorf

Auf einen Blick: Energiedaten

Heizungsart	Zentralheizung
Wesentlicher Energieträger	GAS
Energieausweis gültig bis	27.02.2030
Befuerung	Gas

Energieausweis	Bedarfsausweis
Endenergiebedarf	138.50 kWh/m²a
Energie-Effizienzklasse	E

Objektnummer: 24205020 - 27383 Scheeßel / Abbendorf

Die Immobilie



Objektnummer: 24205020 - 27383 Scheeßel / Abbendorf

Die Immobilie



Objektnummer: 24205020 - 27383 Scheeßel / Abbendorf

Die Immobilie



Objektnummer: 24205020 - 27383 Scheeßel / Abbendorf

Die Immobilie



Objektnummer: 24205020 - 27383 Scheeßel / Abbendorf

Die Immobilie



Objektnummer: 24205020 - 27383 Scheeßel / Abbendorf

Die Immobilie



Objektnummer: 24205020 - 27383 Scheeßel / Abbendorf

Die Immobilie



Objektnummer: 24205020 - 27383 Scheeßel / Abbendorf

Die Immobilie



Objektnummer: 24205020 - 27383 Scheeßel / Abbendorf

Die Immobilie



Objektnummer: 24205020 - 27383 Scheeßel / Abbendorf

Die Immobilie



Objektnummer: 24205020 - 27383 Scheeßel / Abbendorf

Die Immobilie



Objektnummer: 24205020 - 27383 Scheeßel / Abbendorf

Die Immobilie



Objektnummer: 24205020 - 27383 Scheeßel / Abbendorf

Die Immobilie

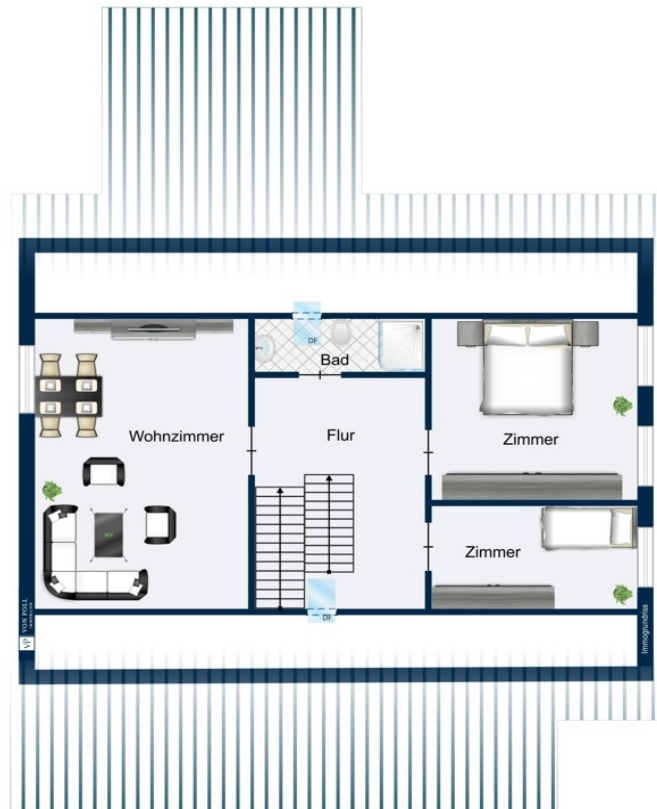


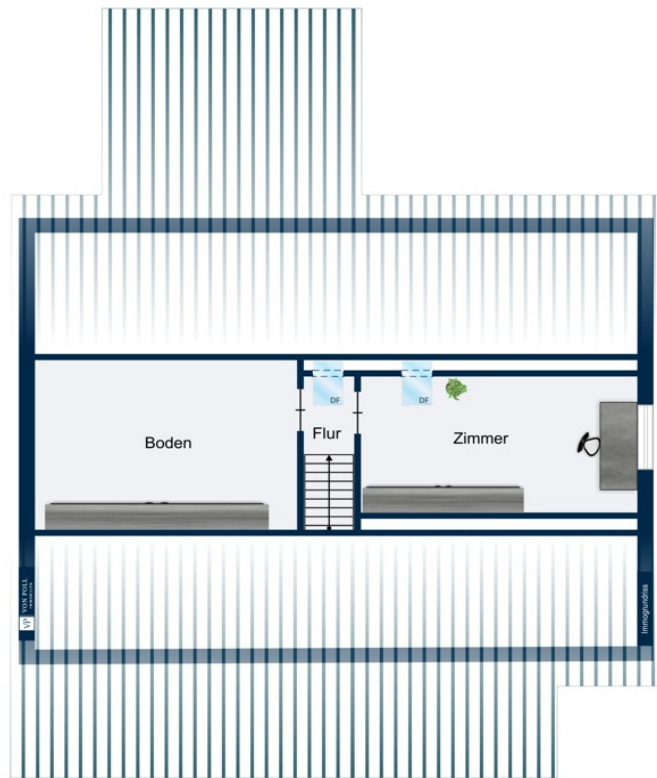
Objektnummer: 24205020 - 27383 Scheeßel / Abbendorf

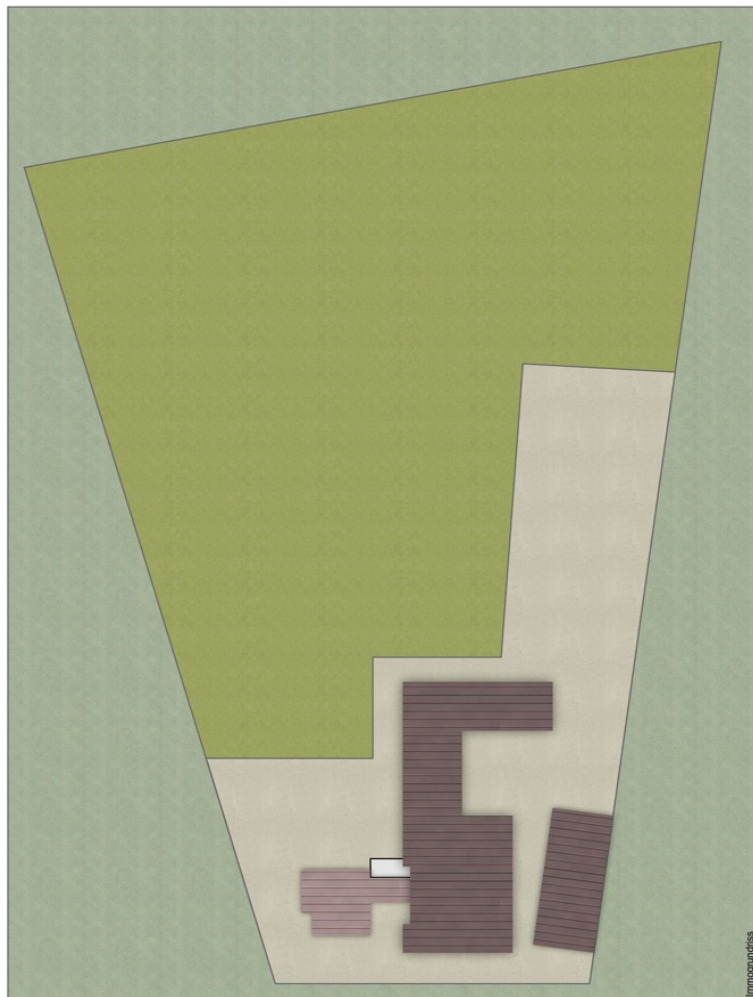
Grundrisse



Erdgeschoss







Dieser Grundriss ist nicht maßstabsgetreu. Die Unterlagen wurden uns vom Auftraggeber zur Verfügung gestellt. Aus diesem Grund können wir nicht für die Richtigkeit der Angaben garantieren.

Objektnummer: 24205020 - 27383 Scheeßel / Abbendorf

Ein erster Eindruck

Zum Verkauf steht ein teilweise modernisierter Resthof mit einer großzügigen Wohnfläche von ca. 200 m² auf einem schönen Grundstück von ca. 13.681 m². Das Haus wurde im Jahr 1960 erbaut und befindet sich in einem sehr gepflegten Zustand. Die letzte Modernisierung im Haus fand 2021 statt, was bedeutet, dass die Immobilie alle Anforderungen an modernen Wohnkomfort erfüllt. Das rote Ziegelmauerwerk verleiht dem Haus einen charmanten und zeitlosen Charakter. Es verfügt über einen Teilkeller sowie über ein Erdgeschoss und ein Dachgeschoss und zusätzlich einen teilweise ausgebauten Spitzboden. Bereits beim Betreten des Hauses beeindruckt eine große Eingangsdiele mit einem Specksteinofen, der eine behagliche Atmosphäre schafft. Das Wohn- und Esszimmer und die drei Zimmer im Erdgeschoss, wurden 2021 komplett renoviert und erstrahlen in neuem Glanz. Von der Elektrik bis zur Fußbodenheizung wurde hier alles erneuert. Dank einer Schiebetür kann der Wohnbereich je nach Bedarf abgetrennt oder geöffnet werden. Die Wohnküche ist ebenfalls großzügig geschnitten und bietet viel Platz für eine Einbauküche sowie eine Speisekammer. Die Innentüren wurden größtenteils erneuert und tragen zum modernen Ambiente bei. Die Haustür und die Fenster stammen größtenteils aus dem Jahr 1995 und sind gut erhalten. Einige Fensterbänke sind aus Marmor gefertigt, was dem Innenraum einen edlen Touch verleiht. Die Gasheizung stammt aus dem Jahr 2013 und sorgt für eine effiziente Wärmeversorgung. Für umweltbewusste Käufer ist eine Wallbox vorhanden, um Elektrofahrzeuge bequem zu laden. Im Keller befinden sich zwei weitere Räume, die zusätzlichen Stauraum bieten. Zudem gibt es eine Grundwasserpumpe zur Versorgung des Anwesens. Der Wohngarten am Haus verfügt über ein Gartenhaus und eine überdachte Terrasse. Der Garten ist komplett eingezäunt. Ein großer alter Kirschbaum, einige Stauden und Ziersträucher umgeben das Rasengrundstück. Hier können sich die Kinder austoben oder der Hund kann frei laufen. Auf dem Grundstück befindet sich ein Stall. Hier können Pferdebesitzer ihre Tiere komfortabel unterbringen. Das Grundstück bietet zudem sehr viel Platz und Ausbaureserve für weitere Nutzungsmöglichkeiten. Insgesamt verbindet dieses Haus den Charme eines Resthofes mit modernem Wohnkomfort. Die großzügige Wohnfläche, die renovierten Räume und die liebevoll gestalteten Details machen diese Immobilie zu einem attraktiven Angebot für Familien oder auch Pferdeliebhaber. Die Umgebung bietet vielfältige Freizeitmöglichkeiten und eine gute Anbindung an öffentliche Verkehrsmittel und Einkaufsmöglichkeiten. Das Objekt kann kurzfristig zur Übernahme zur Verfügung stehen (sobald alle Voraussetzungen erfüllt sind). Überzeugen Sie sich selbst von den Vorzügen dieser Immobilie und vereinbaren Sie einen Besichtigungstermin. Wir freuen uns auf Ihre Kontaktaufnahme! Auf Grund der zahlreichen Anfragen ist es ratsam, das Sie Ihre

Finanzierungsmöglichkeiten im Vorfeld abklären. Das Objekt wurde von den jetzigen Eigentümern mit Pferden bewirtschaftet. Bitte prüfen Sie selbständig und vor einer Besichtigung, ob Sie für die Pferdehaltung privilegiert sind. Der Makler und der Verkäufer weisen darauf hin, dass diese nicht für die Verwendbarkeit des Kaufgegenstandes für Zwecke und Ziele des Käufers einstehen und insoweit keinerlei Zusicherungen und/oder Garantien abgeben.

Objektnummer: 24205020 - 27383 Scheeßel / Abbendorf

Ausstattung und Details

Wohn- und Esszimmer und die drei weiteren Räume im Erdgeschoss sind 2021 komplett renoviert worden von der Elektrik bis zur Fußbodenheizung. Die Fenster und Haustür sind aus Kunststoff Bj. ca. 1995 mit Isolierverglasung. An den Fenstern im EG liegen tw. Elektrokabel, um eine elektr. Außenjalousie anzuschließen.

In der Diele befindet sich ein Specksteinofen der Marke Heta mit ca. 6,6 KW.

Die Küche verfügt über eine Einbauküche mit Geschirrspüler, Induktionsherd, Mikrowelle und Kühlschrank mit kleinem Gefrierfach.

Das Dusch- und Wannenbad im Erdgeschoss ist ca. aus 1995.

Im Dachgeschoss befinden sich drei weitere Zimmer, ein Duschbad und ein Flur mit Treppe zum 2. Dachgeschoss (Spitzgeschoss), auch hier wurde ein Zimmer renoviert (keine Fußbodenheizung).

Im 2.Dachgeschoss sind ein Zimmer und der Flur bereits ausgebaut. Weiterhin gibt es eine Ausbaureserve im Dachboden, für ein weiteres Zimmer.

Im Keller sind zwei Räume vorhanden, die Fenster wurden erneuert.

Gasbrennwerttherme Bj. ca. 2013 , Grundwasserpumpe mit Druckbehälter für Gartenwasser.

Im Nebeneingangsflur ist Platz für die Waschmaschine und den Wäschetrockner. Hier befindet sich ein großer neuer Strom -Sicherungskasten. An der Außenwand ist eine Wallbox angebaut.

Der Zaun im Bereich des Wohngartens wurde ca. 2021 erneuert.

Am Wohnhaus befindet sich das Stallgebäude. Hier finden Sie ausreichend Platz, zur Unterbringung Ihrer Pferde oder anderen Tieren. Hier ist auch der Zugang zu einem großem Raum der bisher als Sattelkammer diente. Eine Lagerfläche für Heu und Stroh ist hier auch gegeben.

Eine massive Scheune, mit Garage u. Werkst. u. die Stallgeb. sind aus den Baujahren ab ca.1943

Stall ca. 25m x 9,0 m Bj. ca. 1943 (Betonplatte)

Scheune massiv ca. 20 m x 9 m Bj. ca. 1968

Stall ca. 20 m x 17 m Bj. ca. 1963 und mit und 6 Pferdeboxen aus 2021, Decke abgehängt und gedämmt, isolierte Wasserleitungen zu den Boxen gelegt in ca. 2021

Sattelkammer ca. 17 m x 5 m Bj. ca. 1963, modernisiert ca. 2021

ehem. Rinderstall ca. 15 m x 9,5 m Bj. 1938

Die Grünlandfläche grenzt nördlich an den Hofraum und Garten an.

Objektnummer: 24205020 - 27383 Scheeßel / Abbendorf

Alles zum Standort

Das Objekt befindet sich in einer ruhigen und ländlichen Umgebung. Die Immobilie liegt in dem charmanten Dorf Abbendorf, das Teil der Gemeinde Scheeßel ist. Die Lage bietet eine idyllische Umgebung, umgeben von grünen Wiesen und Feldern. Die Nähe zur Natur macht diese Adresse ideal für Naturliebhaber, die gerne spazieren gehen oder Fahrrad fahren. Die ländliche Atmosphäre sorgt für eine angenehme Ruhe und Entspannung. Leben und wohnen im Grünen zwischen den Metropolen – für Viele ein Traum: in Scheeßel ist er Wirklichkeit! Wälder, Wiesen, Flusslandschaften, Niederungen, Moore, Heideflächen und eine abwechslungsreiche Kulturlandschaft, auf 150 km² hat die Gemeinde Scheeßel fast alles zu bieten. Die Gemeinde unterhält zwölf Kindertagesstätten, für Kinder im Krippen- und Kindergartenalter. Das Schul- und Bildungssystem wird allen Ansprüchen gerecht. Scheeßeler Kinder lernen in der Grundschule Scheeßel mit der Außenstelle in Hetzwege, der BeekeSchule Oberschule sowie der Eichenschule als privates Gymnasium auf verschiedenen Leistungsebenen ihr eigenes Potenzial zu entdecken und zu entwickeln. Auch in den schulischen Einrichtungen besteht die Möglichkeit einer ganztägigen Betreuung. Für die Freizeitgestaltung bietet Scheeßel mehr als 100 Vereine in unterschiedlichsten Tätigkeitsrichtungen. Egal ob Kultur, Sport oder Musik. Für alle Interessenlagen findet sich das Richtige, auch für Menschen mit körperlichen Handicaps. Im Gesundheitswesen bietet Scheeßel eine Reihe an Allgemein- und Facharztpraxen. Ein Krankenhaus steht im nahegelegten Rotenburg zur Verfügung. Trotz der ländlichen Lage ist die Anbindung an wichtige Verkehrswege gut. Die Autobahn A1 ist nur wenige Kilometer (ca. 11 km) entfernt, was eine gute Erreichbarkeit der umliegenden Städte wie Rotenburg Wümme (13 km), Hamburg (70 km), Bremen (45 km) und Hannover (100 km) ermöglicht. Die Anbindung Bundesstraße 75 in ca. 8 km, Bundesautobahn A1 11 km, Bundesautobahn A27 45 km, Bahnlinie Hamburg-Bremen durch den Ort (Metronom-Haltestelle) Das Stadtzentrum von Scheeßel ist ca. 8 km entfernt, bequem zu erreichen und bietet eine Vielzahl von Einkaufsmöglichkeiten, Restaurants und Freizeitaktivitäten. Insgesamt bietet es eine attraktive und ruhige Lage, ideal für Familien und Naturfreunde.

Objektnummer: 24205020 - 27383 Scheeßel / Abbendorf

Sonstige Angaben

Es liegt ein Energiebedarfsausweis vor. Dieser ist gültig bis 27.2.2030. Endenergiebedarf beträgt 138.50 kwh/(m²*a). Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Gas. Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1960. Die Energieeffizienzklasse ist E.

GELDWÄSCHE: Als Immobilienmaklerunternehmen ist die von Poll Immobilien GmbH nach § 2 Abs. 1 Nr. 14 und § 11 Abs. 1, 2 Geldwäschegesetz (GwG) dazu verpflichtet, bei der Begründung einer Geschäftsbeziehung die Identität des Vertragspartners festzustellen und zu überprüfen, bzw. sobald ein ernsthaftes Interesse an der Durchführung des Immobilienkaufvertrages besteht. Hierzu ist es erforderlich, dass wir nach § 11 Abs. 4 GwG die relevanten Daten Ihres Personalausweises festhalten (wenn Sie als natürliche Person handeln) – beispielsweise mittels einer Kopie. Bei einer juristischen Person benötigen wir eine Kopie des Handelsregistrauszugs, aus welchem der wirtschaftlich Berechtigte hervorgeht. Das Geldwäschegesetz sieht vor, dass der Makler die Kopien bzw. Unterlagen fünf Jahre aufbewahren muss. Als unser Vertragspartner haben Sie auch eine Mitwirkungspflicht nach § 11 Abs. 6 GwG.

HAFTUNG: Wir weisen darauf hin, dass die von uns weitergegebenen Objektinformationen, Unterlagen, Pläne etc. vom Verkäufer bzw. Vermieter stammen. Eine Haftung für die Richtigkeit oder Vollständigkeit der Angaben übernehmen wir daher nicht. Es obliegt daher unseren Kunden, die darin enthaltenen Objektinformationen und Angaben auf ihre Richtigkeit hin zu überprüfen. Alle Immobilienangebote sind freibleibend und vorbehaltlich Irrtümer, Zwischenverkauf- und Vermietung oder sonstiger Zwischenverwertung. UNSER SERVICE FÜR SIE ALS EIGENTÜMER: Planen Sie den Verkauf oder die Vermietung Ihrer Immobilie, so ist es für Sie wichtig, deren Marktwert zu kennen. Lassen Sie kostenfrei und unverbindlich den aktuellen Wert Ihrer Immobilie professionell durch einen unserer Immobilienspezialisten einschätzen. Unser bundesweites und internationales Netzwerk ermöglicht es uns, Verkäufer bzw. Vermieter und Interessenten bestmöglich zusammenzuführen.

Objektnummer: 24205020 - 27383 Scheeßel / Abbendorf

Ansprechpartner

Weitere Informationen erhalten Sie über Ihren Ansprechpartner:

Sylvia Schmidt

Am Markt 6 Heidekreis
E-Mail: heidekreis@von-poll.com

To Disclaimer of von Poll Immobilien GmbH

www.von-poll.com