

Exposé

Landhaus in Kirchlinteln

Großes Anwesen mit viel Platz für Gestaltungsideen



Objekt-Nr. OM-284733

Landhaus

Verkauf: **475.000 €**

Ansprechpartner:
Mark Karasira

27308 Kirchlinteln
Niedersachsen
Deutschland

Baujahr	1927	Energieträger	Öl
Grundstücksfläche	5.500,00 m ²	Übernahme	Nach Vereinbarung
Etagen	2	Zustand	keine Angaben
Zimmer	15,00	Schlafzimmer	7
Wohnfläche	300,00 m ²	Badezimmer	1
Nutzfläche	448,00 m ²	Heizung	Zentralheizung

Exposé - Beschreibung

Objektbeschreibung

Das Anwesen besticht insbesondere durch das großzügige, teilunterkellerte Wohnhaus, welches auf zwei Etagen eine Gesamtwohnfläche von über 300 m² bietet. Das gut dimensionierte Dachgeschoss bietet eine großzügige Ausbaureserve.

Zum Anwesen gehören außerdem ein Festsaal (Bestuhlung, Geschirr, etc. vorhanden) sowie zahlreiche Nebengelasse.

Geplant war, mehrere Wohneinheiten auszubauen sowie den Festsaal als Event-Location zu vermieten.

Einen der zwei Keller haben wir 2023 aufwendig trockenlegen lassen, da es sich vorher um einen Feuchtkeller gehandelt hat. Im Zuge dessen wurden auch 2 Horizontalsperren durch die gleiche Fachfirma erneuert.

2022 wurde mit dem Ausbau des Obergeschosses begonnen. Die historischen Holztüren wurden von Lack und Farbe befreit, die schönen Ochsenblut-Dielen freigelegt. Die Zimmerdecke im Flur wurde bereits für das Abhängen vorbereitet, so dass Lichtinstallation nach Ihren Wünschen eingebaut werden kann.

Moderne, neue Heizkörper für das komplette Obergeschoss stehen zum Einbau bereit.

Alle Fenster wurden 2023 durch einen ortsansässigen Schreinermeister dem Ortsbild entsprechend ausgetauscht, so dass der historische Charme des ehemaligen Wirtshauses erhalten werden kann.

Es gibt noch einige Baustellen am Haus, das Bewohnen ist aber bereits möglich. Der kleine Saal und die ehemalige Wirtshausküche müssen saniert werden. Materialien für den Ausbau stehen tlw. bereits bereit.

Beheizt wird das gesamte Anwesen über eine Ölzentralheizung von Buderus, welche im Jahr 2005 installiert wurde. Sie verfügt über einen 10000 l Heizöltank und 2x 500 l Warmwasserspeicher von Viessmann. 2008 wurde ein effizienterer Brenner nachgerüstet. Die Heizungsanlage wird regelmäßig von einem ortsansässigen Heizungsinstallateur gewartet.

Insgesamt bietet das OG 7 Zimmer, eine großzügige Küche, einem Badezimmer inkl. ebenerdiger, großer Dusche, sowie einem kleinen Abstellraum.

Angrenzend an das Wohnhaus befinden sich die Gewerberäume mit Toilettenanlagen und den Sozialräumen. Diese verfügen über eine Gesamtfläche von 448m² und bieten sich für diverse Nutzungen an.

Für die weitere umfangreiche Nutzfläche ist eine Baugenehmigung zur Umnutzung in mehrerer Wohneinheiten vorhanden.

Wir verkaufen die Immobilie ungeräumt, da noch zahlreiches Geschirr und Arbeitsgerät aus der Gaststätte vorhanden ist.

Mit ein wenig Arbeit können Sie in kurzer Zeit lukrative Mieteinnahmen erzielen.

Die Räumlichkeiten sind bereits vollständig entkernt. Das Material für den Umbau zu Wohnzwecken ist teilweise vorhanden und schon auf die einzelnen Bereiche verteilt, sodass die Maßnahmen unmittelbar beginnen können.

Insgesamt können hier 4 Wohneinheiten mit durchschnittlich 60m² Wohnfläche entstehen, welche barrierefrei geplant wurden.

Des Weiteren befindet sich auf dem Grundstück ein Gebäude mit einem großzügigen, sowie einem etwas kleineren Lagerraum.

Der Garten ist großzügig und kann vielfältig benutzt werden. Es wäre auch Platz für Pferde- oder Tierhaltung. Es wäre auch möglich, den jetzigen Garten zu bebauen oder das Grundstück zu teilen.

Ausstattung

Der Bodenbelag besteht im unteren Teil des Wohnhauses aus Massivholzdielen. Das Wohnhaus, sowie der komplette Gewerbebereich bestehen zudem durch doppelverglaste Holzsprossenfenster und Vollholztüren- / und -zargen im Landhausstil. Eine alte Traditionstür krönt den Eingangsbereich des Wohnhauses und rundet das Bild ab.

Im oberen Stockwerk wurden durch die ortsansässige Schreinerei die Fenster durch stilgerechte, neue Holzfenster ersetzt.

Weitere Merkmale zur Ausstattung:

Öl – Niedertemperatur Heizungsanlage Buderus (2005)

Brenner Weißhaupt (2008) mit umfangreichen Einstellungsmöglichkeiten für

Fernbedienelement

10000 l Heizöltanks

2 x 500 l Warmwasserspeicher Viessmann

überwiegend Holz – Sprossenfenster (doppelverglast)

teilweise Kunststofffenster (3 - fach verglast, 2020)

Dach gedämmt (Zusatz zur bestehenden Dämmung, 2020), Dachboden ungedämmt

Fassade Wohnhaus neu verklindert und gedämmt, ebenso mit neuer Dacheindeckung versehen

alle Dachflächen mit Unterspannbahn versehen

3 vorhandene Keller

massiver Keller mit Gewölbedecke (Wohnhaus)

2 weitere unter der Gewerbefläche

Zwischendecke = Holzbalkendecke

3 Hausanschlüsse Strom (1x Wohnhaus, 1x Gewerbefläche, 1x weiteres Gebäude)

1 Hausanschluss Wasser

2 Anschlüsse für Gartenwasser

diverse Gartenwasserhähne überall um den Gebäudekomplex verfügbar

diverse nutzbare Schornsteine

naturnahes Grundstück

Gewerbefläche mit Bühne und Interieur für Gastwirtschaft, Catering, Cafe oder Biergarten etc. vorhanden

Parkflächen

mehrere großzügige Terrassen

weitere Bebauung (da Innenbereichslage) möglich

Baugenehmigung für insgesamt 4 weitere Wohnungen liegt vor

Es handelt sich hierbei um ein traumhaftes Wohnhaus mit angrenzendem Gewerbekomplex, sowie großzügiger Nutzfläche zur Umnutzung zu weiteren Wohnungen (Baugenehmigung vorhanden) in herrlicher Natur.

Unser Angebot versteht sich inkl. der gesamten gewerblichen Ausstattung.

Fußboden:

Sonstiges (s. Text)

Weitere Ausstattung:

Terrasse, Garten, Keller, Dachterrasse, Duschbad, Gäste-WC, Barrierefrei

Sonstiges

Dieses großzügige Anwesen bietet Ihnen zahlreiche Nutzungsmöglichkeiten und somit große Flexibilität.

Nutzbar für:

Privatpersonen oder Gruppen

zum Wohnen

zum Gründen einer Kommune/ Lebensgemeinschaft

zur Tierhaltung

Pferdehaltung

zur Selbstversorgung (Grundstück ist bebaubar und hat mehrere Hausnummern)

Gewerbetreibende

Tagespflege

Kinderheim

produzierendes Gewerbe

Investoren + Bauträger

Vermietung/ Verpachtung

zahlreiche Konzepte zur Umnutzung möglich

Ein Umbau zu einem Zweifamilienhaus wäre beispielsweise möglich. Auch die weiteren

genehmigten Wohneinheiten könnten durchaus zusammengelegt werden oder die Planung hierfür noch verändert/ an Ihre persönlichen Wünsche angepasst werden. Die Gewerbefläche kann, aber muss nicht als solche genutzt werden. Sie kann ebenso gut privat genutzt werden.

Oder verdienen Sie sich durch die gelegentliche oder regelmäßige Vermietung doch einen

Nebenverdienst dazu - ganz ohne etwas dafür tun zu müssen. Die Fläche könnte ebenso als weiterer Wohnraum, für Ihre Pferde als gepflegter Stall oder als einfache Nutzfläche in Frage kommen: Alles kann - Nichts muss! Die Möglichkeiten sind sehr vielseitig und von Ihren individuellen Bedürfnissen, Wünschen und Interessen abhängig.

Außerdem weisen wir Sie darauf hin, dass auch ein Teilabriss der vorhandenen

Gebäudefläche kostengünstig möglich und baurechtlich problemlos umsetzbar ist. Da sich der Anbau mit den geplanten Wohnungen, die Remise oder auch der Seminarraum der Gewerbefläche überwiegend im Rohbauzustand befinden, wäre ein Abriss kostengünstig möglich.

Machen Sie sich gerne selbst ein Bild von unserer schönen Immobilie. Wir laden Sie herzlich zu einer Besichtigung ein!

Lage

In einzigartiger Naturlage zwischen Aller, Marschlandschaft und Wäldern eingebettet und

dennoch zentral im Städtedreieck Hamburg/ Hannover/ Bremen liegt dieses schöne Anwesen.

Es bietet trotz seiner sehr ländlichen Lage ein außerordentliches Maß an Infrastruktur.

Eine Bushaltestelle befindet sich nur wenige Meter vom Objekt entfernt und bietet

kontinuierlich die Möglichkeit mit öffentlichen Verkehrsmitteln in die nächstgelegenen Städte (Verden, Walsrode) zu gelangen, von wo Sie alle Dinge des täglichen Bedarfs decken können. In beiden Städten ist eine gute Zuganbindung gegeben und eine Autobahnauffahrt vorhanden.

Entfernung Immobilie - Verden = 14 km

Entfernung Immobilie - Walsrode = 22 km

Im Ortskern selbst gibt es einen Dorfgemeinschaftsplatz/ Fußballplatz. Der Kindergarten ist fußläufig erreichbar und ein gut ausgestatteter Dorfladen in ca. 300m Entfernung zu

erreichen. Das ansprechende Rad-/ Wanderwegenetz und die dorfeigene Fährverbindung über die Aller sowie zahlreiche Sehenswürdigkeiten und ein intaktes Dorfleben mit vielen Möglichkeiten der Freizeitgestaltung, sowie sportlichen Angeboten sind nur einige positive Merkmale, die hier genannt werden wollen.

- ruhige Lage im Ortskern
- Wald und Wiesen zum Wandern und Spazieren in der Nähe
- Dorfladen mit Selbstbedienung bis 21 Uhr
- zahlreiche Vereine
- Dorfplatz
- Kindergarten
- gute Busverbindung
- freundliche und herzliche Nachbarschaft

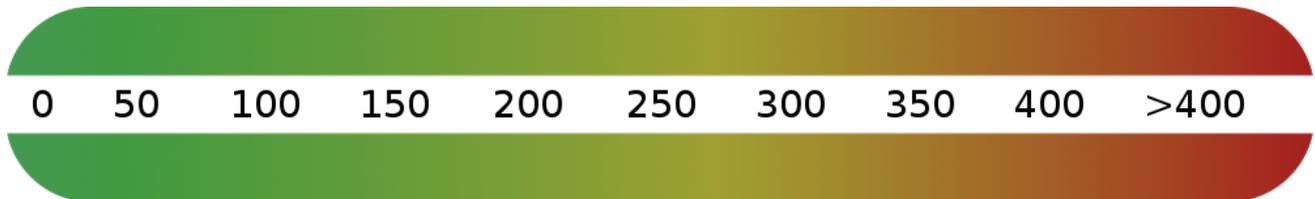
Aktueller Bodenrichtwert für erschlossene Flächen ist 124,32€ pro Quadratmeter. Somit ergibt sich für 5500qm laut Richtwert ein Wert von 683.760€

Infrastruktur:

Lebensmittel-Discount, Kindergarten, Öffentliche Verkehrsmittel

Exposé - Energieausweis

Energieausweistyp	Bedarfsausweis
Erstellungsdatum	bis 30. April 2014
Endenergiebedarf	157,20 kWh/(m ² a)



Exposé - Galerie



Exposé - Galerie



Exposé - Galerie



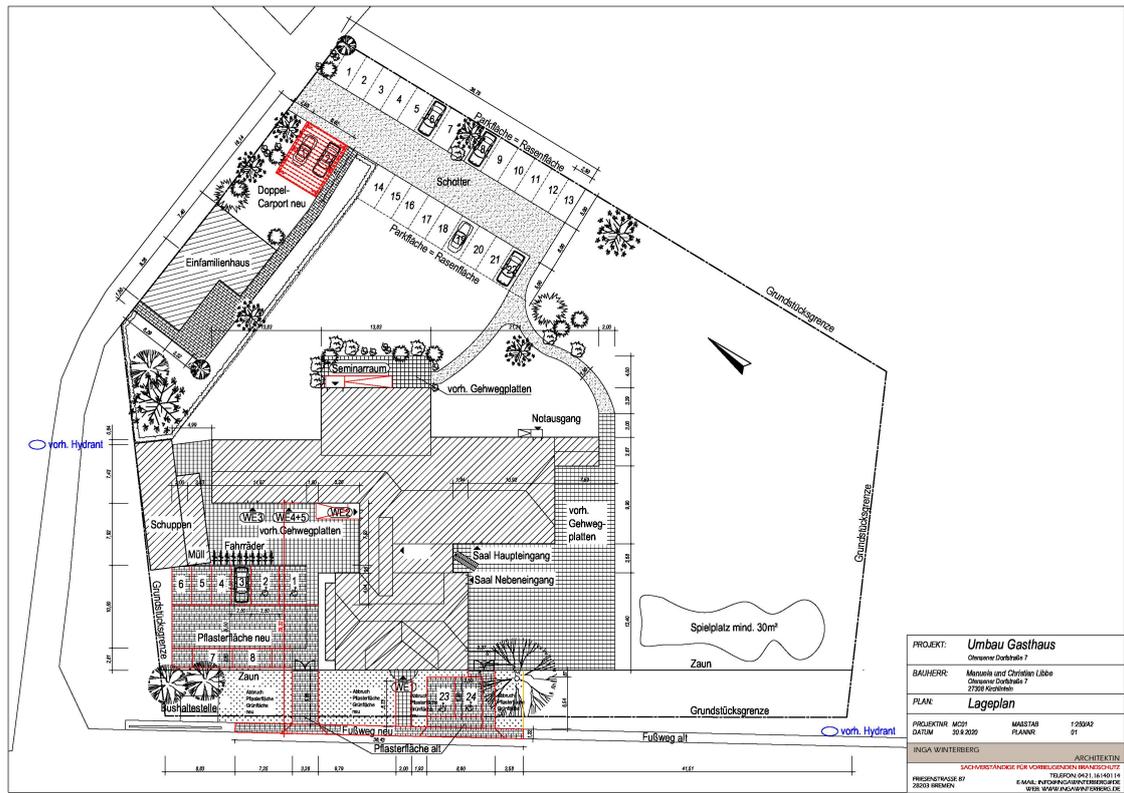
Exposé - Galerie



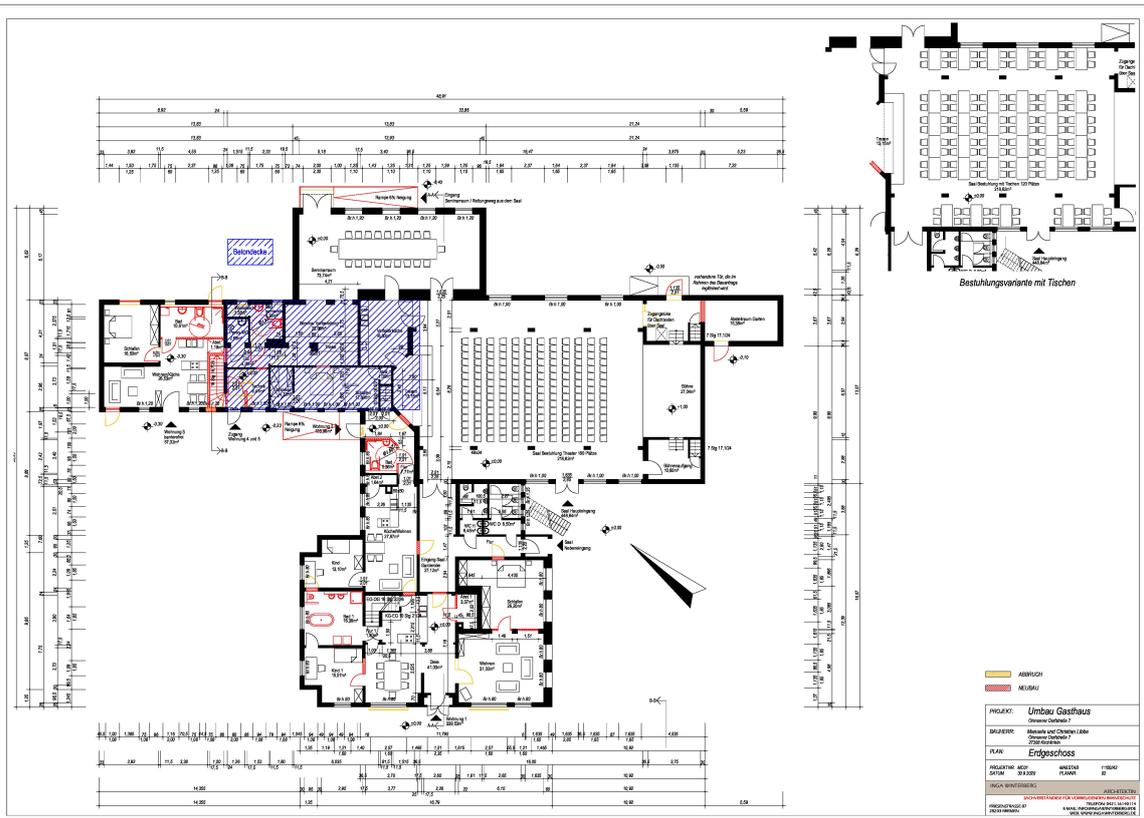
Exposé - Galerie



Exposé - Grundrisse



Exposé - Grundrisse



Exposé - Grundrisse



Exposé - Grundrisse

