

# Exposé

## Bauernhaus in Bleckede

### Vollständig saniertes Fachwerkhaus in Zentrum von Barskamp



Objekt-Nr. **OM-296732**

### Bauernhaus

Verkauf: **490.000 €**

Ansprechpartner:  
Till Luschert  
Telefon: 0151 18207610

Am Buursood 1  
21354 Bleckede  
Niedersachsen  
Deutschland

Baujahr	1980	Übernahme	Nach Vereinbarung
Grundstücksfläche	2.090,00 m <sup>2</sup>	Zustand	saniert
Etagen	2	Schlafzimmer	5
Zimmer	8,50	Badezimmer	2
Wohnfläche	274,00 m <sup>2</sup>	Garagen	1
Nutzfläche	80,00 m <sup>2</sup>	Heizung	Zentralheizung
Energieträger	Gas		

# Exposé - Beschreibung

## Objektbeschreibung

Vollständig saniertes Fachwerkhaus in Barskamp. Das Haus liegt im historischen Zentrum des Dorfes, mit dem 1.000-jährigen Kirchturm in unmittelbarer Nähe. Der Garten liegt gut zur Sonne, ist idyllisch und windgeschützt.

Das Haus wurde 1980 vollständig neu aufgebaut, sogar Fundamente und Bodenplatte sind neu. Damals noch unter Denkmalschutz, wurden der historische Grundriss und die Fassade möglichst originalgetreu neu aufgebaut. Der Denkmalschutz wurde aber vor einigen Jahren offiziell aufgehoben. Das Haus ist vergleichbar mit einem Neubau von circa 1980, aber mit einer Wärmedämmung, die besser ist als der damals übliche Standard (siehe Energieausweis: Endenergiebedarf = 122 kWh/m<sup>2</sup>a).

Die 274 qm Wohnfläche teilen sich auf in:

- Ein großzügiges Erdgeschoss mit 186 qm, dessen Grundriss nahe an dem historischen Vorbild ist. Es ist z.Zt. leerstehend.

- Eine ausgebaute Einliegerwohnung im Obergeschoss mit 88qm Wohnfläche, die z.Zt. vermietet ist.

- Ausbaureserve im OG und DG in Höhe von mindestens 100qm

Bei einer Vermietung der Wohnung im OG zählt der Treppenflur nicht mehr zu der Wohnfläche, es verbleiben dann noch als Wohnfläche 173qm im EG und 82qm im OG.

Neben dem Haupthaus befindet sich auch noch ein solides Nebengebäude von 1980 auf dem Grundstück, das theoretisch ebenfalls zu Wohnraum umgenutzt werden könnte. Zur Zeit befinden sich darin eine Garage, eine Toilette, eine Vorratskammer und eine Werkstatt.

Verkauf von privat. Makleranfragen sind nicht erwünscht.

## Ausstattung

### Weitere Ausstattung:

Garten

## Lage

In Barskamp leben etwa 800 Einwohner. Das Dorf verfügt über einen Kindergarten, eine Grundschule und einen sehr aktiven Sportverein mit vielen Angeboten. Etwa 3-4 km von Barskamp entfernt fließt die Elbe, eingefasst durch das „Biosphärenreservat Elbtalau“. Etwa 8km entfernt ist die Stadt Bleckede mit Ärzten, Apotheken, viel Einzelhandel (u.a. Rewe, Aldi, Lidl, Edeka, Rossmann) und einem Baumarkt. Und in 30km Entfernung befindet sich Lüneburg.

Direkt in der Nähe vom Haus (gegenüber vom Marktplatz, vielleicht 100m) befindet sich die Bushaltestelle, über die Bleckede und Lüneburg mit öffentlichen Verkehrsmitteln gut zu erreichen sind.

### Infrastruktur:

Kindergarten, Grundschule

# Exposé - Energieausweis

Energieausweistyp	Verbrauchsausweis
Erstellungsdatum	ab 1. Mai 2014
Endenergieverbrauch	122,00 kWh/(m <sup>2</sup> a)
Energieeffizienzklasse	D

## Exposé - Galerie





# Exposé - Galerie



Haupthaus mit Nebengebäude Nr1



# Exposé - Galerie



Nebengebäude № 2



# Exposé - Galerie



Nebengebäude № 1





# Exposé - Galerie



Nebengebäude № 1



EG, Diele



# Exposé - Galerie



EG, Diele



EG, Zimmer 1



# Exposé - Galerie



EG, Zimmer 2



EG, Zimmer 3

# Exposé - Galerie



EG, Bad



EG, Wohnzimmer



# Exposé - Galerie



EG, Wohnzimmer



EG, Wohnzimmer mit Kamin

# Exposé - Galerie



EG, Tür zum Garten



EG, Küche



# Exposé - Galerie



EG, Esszimmer



EG, Esszimmer



# Exposé - Galerie



EG, Treppenflur



EG, Treppenflur



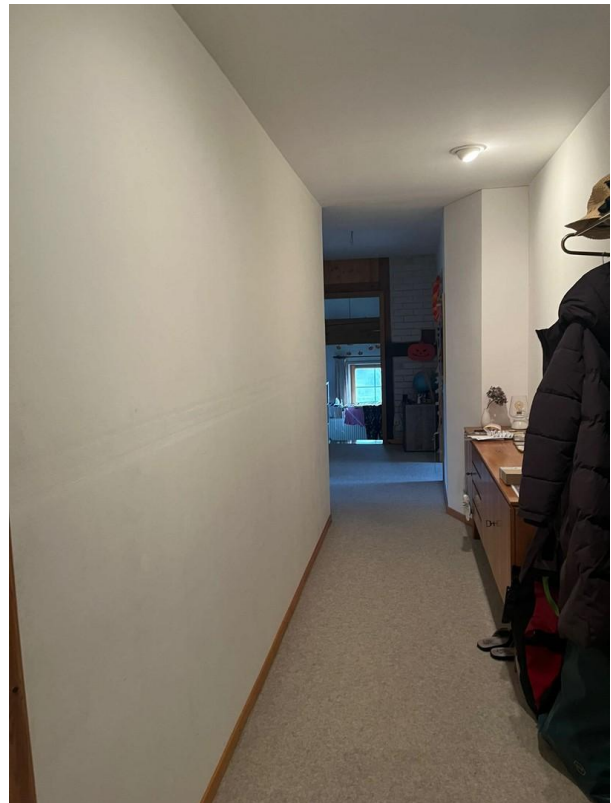
# Exposé - Galerie



EG, Treppenflur mit Haustür



OG, Bad



OG, Flur



# Exposé - Galerie



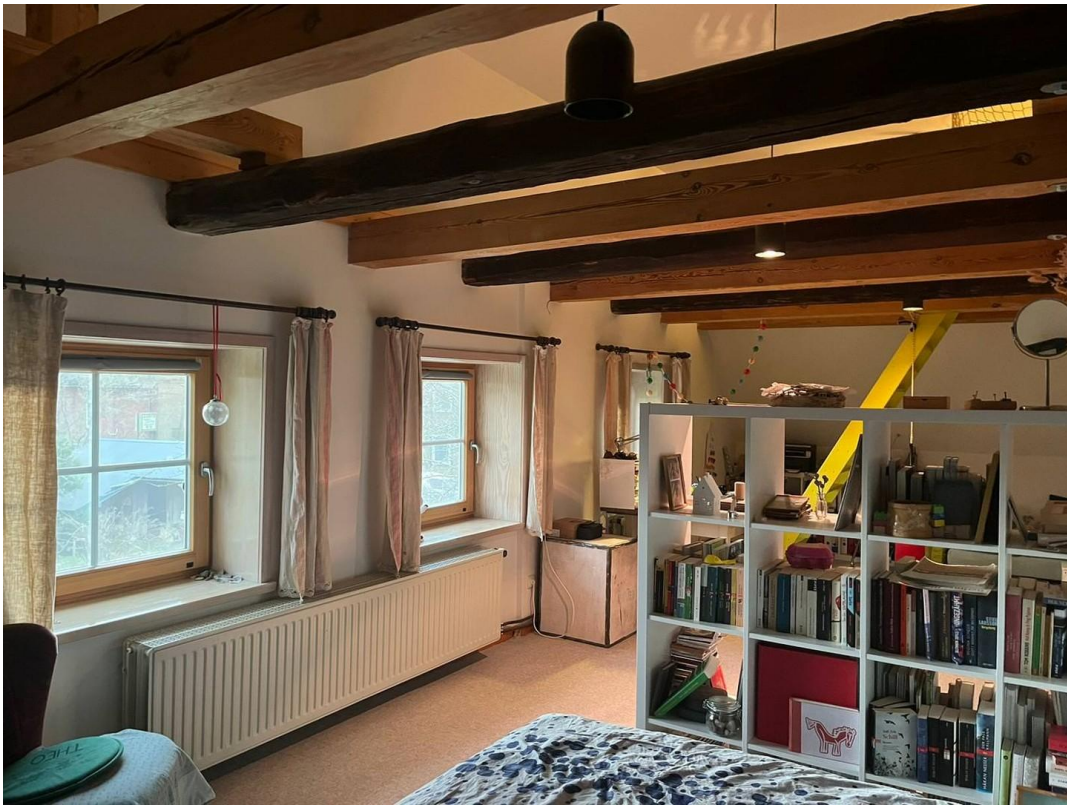
OG, Zimmer 1



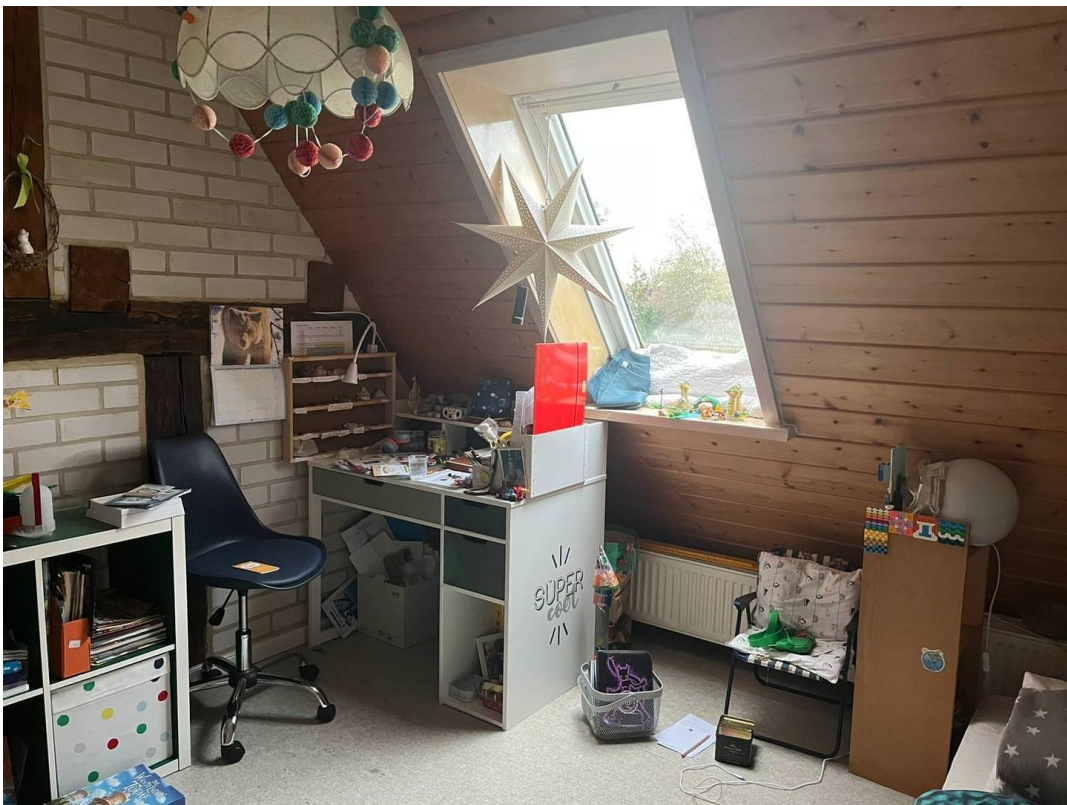
OG, Zimmer 1



# Exposé - Galerie



OG, Zimmer 1



OG, Zimmer 2



# Exposé - Galerie



OG, Zimmer 2



OG, Wohnküche



# Exposé - Galerie



OG, Wohnküche mit Essbereich



Garten mit altem Baumbestand



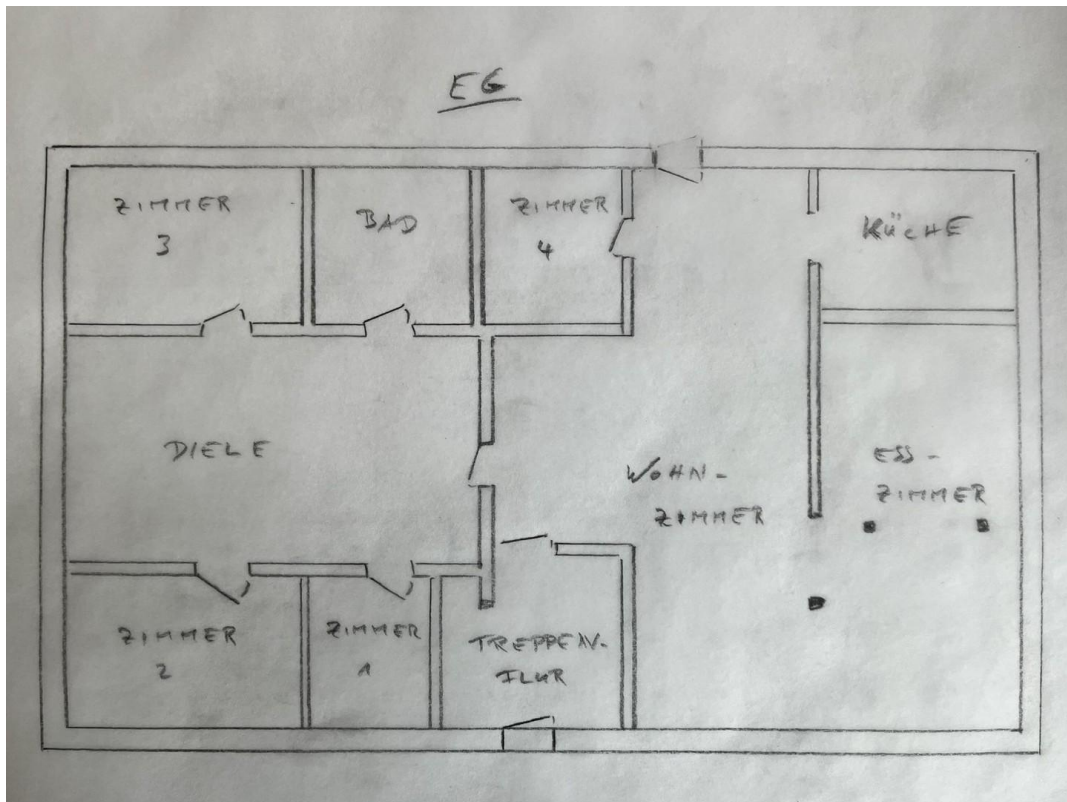
# Exposé - Galerie



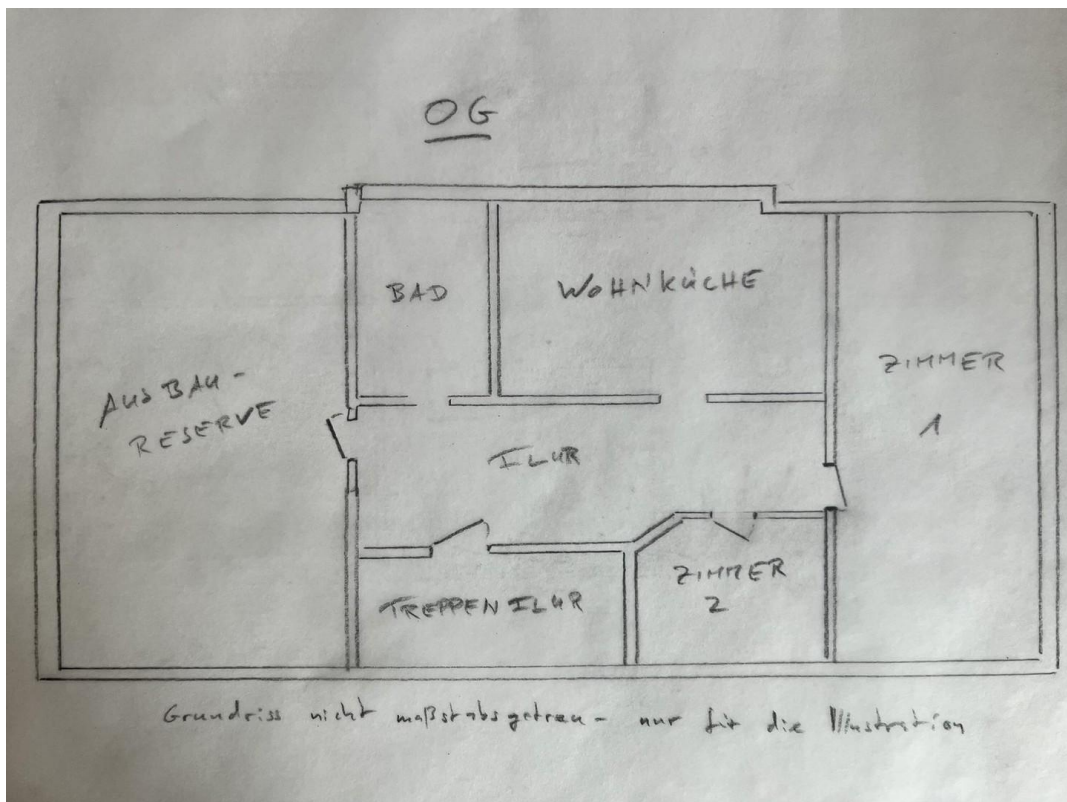
Garten mit altem Baumbestand



# Exposé - Grundrisse



Grundriss EG



Grundriss nicht maßstabsgetreu - nur für die Illustration

Grundriss OG