

# Exposé

## Landhaus in Lemgow OT Schletau

### Großes freistehendes Fachwerk Bauernhaus Landhaus



Objekt-Nr. OM-305735

#### Landhaus

Verkauf: **449.000 €**

Ansprechpartner:  
Menning

29485 Lemgow OT Schletau  
Niedersachsen  
Deutschland

Baujahr	1861	Übernahme	Nach Vereinbarung
Grundstücksfläche	10.000,00 m <sup>2</sup>	Zustand	modernisiert
Etagen	2	Badezimmer	3
Zimmer	16,00	Garagen	1
Wohnfläche	525,00 m <sup>2</sup>	Stellplätze	4
Energieträger	Gas	Heizung	Zentralheizung

# Exposé - Beschreibung

## Objektbeschreibung

Großes freistehendes Niedersachsen-Bauernhaus (Fachwerk, Baujahr 1861) mit ca. 525 qm Wohn-/Nutzfläche.

Dazugehörend eine große Fachwerkscheune (Grundfläche ca. 235 qm) und ein gemauerter Schweinestall (Grundfläche ca. 100 qm). Beide Gebäude haben eine neue Dacheindeckung (2015). Elektrik vorhanden.

Grundstücksgröße 10.000 qm (Dorfmitellage). Das Grundstück teilt sich auf in ca. 3.000 qm Wald, zwei große Wiesen zusammen mit ca. 4.000 qm (z.T. mit einigen Obstbäumen), einem Gemüse- und Blumengarten mit ca. 500 qm und einer Wiese/'Innenhof' von ca. 2.500 qm gelegen zwischen Wohnhaus, Schweinestall, Scheune und einem weiteren kleinen Gebäude, das als Holzunterstand, Garage und ehemaligem Hühnerstall dient. Hierin befindet sich auch die eigene Grundwasserpumpe, dessen Wasser für die Grundstücksbewässerung verwendet wird. Auf diesem Innenhof ist auch die Dreikammer-Klärgrube, die mit einer Sauerstoff Reinigungsanlage nach EU-Norm ausgestattet ist.

Das Wohnhaus verfügt auf zwei Etagen über 16 Zimmer, 3 Bäder und 1 Küche. Ausbaureserve im Dachboden. Zentralbeheizt über eine Gastherme. Die Medien, wie Elektrik, Frisch- und Abwasser sowie Telefon und vorhandenem Glasfaseranschluss sind zum großen Teil neu und in gutem Zustand. Dreiviertel des Hauses sind mit einer Innendämmung (8 bis 12 cm) versehen. Ein Energieausweis liegt vor.

Das gesamte Anwesen lässt sich vielseitig nutzen:

- Als Mehrgenerationenhaus oder größerer Wohngemeinschaft.
- Das Wohnhaus lässt sich mit geringem Aufwand in vier Wohneinheiten mit je über 100 qm aufteilen.
- Es kann unter Einbeziehung der Scheune für Seminare genutzt werden.
- Pferdehaltung sowie kleine Landwirtschaft im Nebenerwerb sind möglich.

Kontaktaufnahme ist jeder Zeit per E-Mail möglich.

Wir freuen uns auf eine Nachricht von Ihnen.

## Ausstattung

### **Fußboden:**

Parkett, Teppichboden, Fliesen

### **Weitere Ausstattung:**

Terrasse, Garten, Duschbad, Einbauküche

## Lage

Schletau mit ca. 150 Seelen liegt als Teil der Gemeinde Lemgo im malerischen Wendland (Niedersachsen) im nahegelegenen Naturschutzgebiet Elbtalauen. Die nächstgelegenen Kleinstädte sind das Fachwerkstädtchen Lüchow (17km) und Arendsee (12km) mit zwei Badestellen am See. Auch Salzwedel liegt im Einzugsgebiet. Den nächstgelegenen kleinen Supermarkt findet man im 5km entfernten Schweskau, einen Biohofladen 1 km entfernt in Schmarsau. Sonstige Einkaufsmöglichkeiten mit Supermärkten, Einzelhandel, Restaurants und Baumärkten finden sich in Lüchow, Salzwedel oder Arendsee. Schletau wird von einer Buslinie des ÖPNV angefahren. Die Linie führt nach Lüchow. Ansonsten sind lediglich Schulbusse unterwegs. Die sonstige Infrastruktur ist im Vergleich zu anderen Landkreisen durchschnittlich.

### **Infrastruktur:**

Lebensmittel-Discount, Allgemeinmediziner, Kindergarten, Grundschule, Gymnasium, Öffentliche Verkehrsmittel

# Exposé - Energieausweis

Energieausweistyp	Bedarfsausweis
Erstellungsdatum	ab 1. Mai 2014
Endenergiebedarf	144,00 kWh/(m <sup>2</sup> a)
Energieeffizienzklasse	E

## Exposé - Galerie



# Exposé - Galerie



# Exposé - Galerie



# Exposé - Galerie



# Exposé - Galerie



# Exposé - Galerie



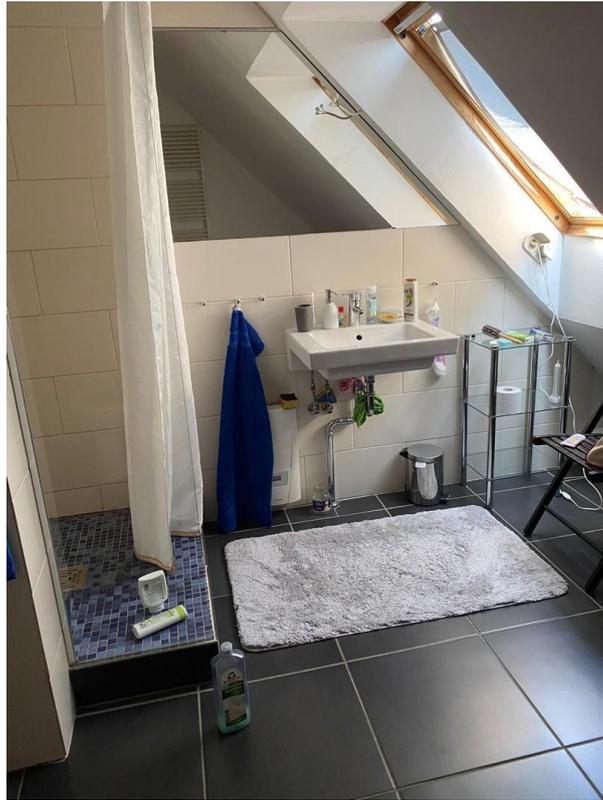
# Exposé - Galerie



# Exposé - Galerie



# Exposé - Galerie



# Exposé - Grundrisse

