

Exposé

Resthof in Edemissen / Wehnsen

Großzügiges Mehrgenerationenhaus in einer fantastischen, ruhigen Umgebung von Privat



Objekt-Nr. OM-308229

Resthof

Verkauf: **765.000 €**

31234 Edemissen / Wehnsen
Niedersachsen
Deutschland

Baujahr	1900	Zustand	modernisiert
Grundstücksfläche	1.872,00 m ²	Schlafzimmer	12
Etagen	1	Badezimmer	3
Zimmer	16,00	Garagen	1
Wohnfläche	407,50 m ²	Carports	1
Nutzfläche	812,90 m ²	Stellplätze	3
Energieträger	Strom	Heizung	Sonstiges
Übernahme	Nach Vereinbarung		

Exposé - Beschreibung

Objektbeschreibung

Sie haben die Vision von einem großzügigen und idyllischen Zuhause ganz nach Ihrem persönlichen Geschmack?

Dann machen Sie dieses charismatische Bauernhaus mit traumhaft weitläufigem Garten zu Ihrem neuen Lebensmittelpunkt.

Ob komfortables Mehrgenerationenhaus, Wohnen und Arbeiten unter einem Dach oder Refinanzieren durch Teilvermietung - hier können Sie Ihr individuelles Wohnkonzept in wunderschöner, ruhiger Lage umsetzen.

Nutzen Sie das Ausbaupotenzial des charaktervollen Bauernhauses aus dem Jahr 1900 und verwirklichen Sie hier auf beeindruckenden ca. 407 m² Wohnfläche Ihren Traum von zeitgemäßem und individuellem Wohnen mit besonderem Flair.

Eine wunderbare Grundlage und verschiedene Nutzungsmöglichkeiten stellen Ihnen die großzügigen Wohnhäuser mit insgesamt 16 Zimmern und reizvollen individuellen Räumen sowie eine große Scheune bereit.

Das rechte Wohnhaus aus dem Jahr 1934 verfügt über 7 Schlafzimmer und einem großen Wohn- und Essbereich mit Kamin und erstreckt sich auf herrschaftliche 244,6 m² Wohnfläche. Das Haus wurde 2004 modernisiert.

Das Dach über dem rechten Wohnhaus ist voll gedämmt und kann noch zusätzlich ausgebaut werden. Die Frontseite dieses Wohnhauses ist ebenfalls gedämmt.

In dem linken Wohnhaus finden Sie 5 Schlafzimmer, ein Vollbad, ein Gäste-WC, ein großes Wohn- und Esszimmer mit angrenzender Küche und Zugang auf die Terrasse.

Dieses Haus wurde 1993 gebaut und verteilt sich auf 162,9 m². Die oberste Geschossdecke sowie die Außenwände sind gedämmt.

Ausstattung

- Kein Denkmalschutz
- Idyllischer, charmanter Bauernhof
- Mehrere Keller
- Scheune mit Stall (ausbaubar)
- Weitläufiges Gartengrundstück
- Eigener Brunnen
- Traumhafte Lage
- Wohnhaus rechts Bj. 1934
- Wohnhaus links Bj. 1993
- Nachtspeicheröfen
- Toller Dielenboden
- Große Fensterfronten
- Wohnhaus rechts 2004 modernisiert
- Kaminanschluss im rechten Wohnhaus im Wohnzimmer, zweiter Anschluss im EG
- Kaminanschluss im Wohnzimmer im linken Wohnhaus

Fußboden:

Parkett, Fliesen

Weitere Ausstattung:

Terrasse, Garten, Keller, Vollbad, Duschbad, Gäste-WC

Lage

Das charmante Bauernhaus befindet sich in ruhiger und idyllischer Lage im alten Dorfkern in Wehnsen, einem Ortsteil der Gemeinde Edemissen, welche zur Stadt Peine gehört.

Hier wohnen Sie umgeben von malerischen Wald-, Seen- und Felderlandschaften, die zu erholsamen Ausflügen ins Grüne einladen und Sie profitieren zugleich von der Nähe zu Braunschweig, Celle oder zur Großstadt Hannover.

Weniger als 5 min Autominuten entfernt stehen diverse Einkaufsmöglichkeiten des täglichen Bedarfs im benachbarten Ortsteil Edemissen zur Verfügung, darunter bspw. mehrere Supermärkte, ein Gartencenter, Bäckereien, Apotheken, Restaurants etc.

Darüber hinaus sind Ärzte, mehrere Kindergärten und Schulen in den umliegenden Ortschaften ansässig. Direkt vor Ort können Sie frisches Fleisch, Obst und Gemüse von den im Dorf ansässigen Bauern (Dorfladen) kaufen.

In etwa 5 min zu Fuß erreichen Sie den Wehner See. Ein wunderbarer Badeort für die ganze Familie oder für Menschen, die morgens gerne für sich in einem See inmitten der Natur schwimmen wollen.

Die nächste Bushaltestelle befindet sich ca. 180 m entfernt. Hier verkehrt die Buslinie 506 mit dem Fahrziel Peine.

Über die Bundesstraße 444 und 214 und die Autobahn 2 besteht zudem eine

gute Anbindung an das Straßennetz. Letztere führt Sie bspw. in nur etwa 50 Minuten bis in die Innenstadt Hannovers.

Etwa 7 Autominuten entfernt finden Sie im nächsten Ort "Dedenhausen" eine Bahnanbindung nach Wolfsburg oder Hannover. In 20 min gelangen Sie so zum Hauptbahnhof Hannover oder Wolfsburg, um zu arbeiten oder entspannt dem Einkaufsvergnügen nachzugehen, wie Sie möchten.

Gute ausgebaute Fahrradwege bringen Sie bis in die Heidelandschaft.

Infrastruktur:

Apotheke, Lebensmittel-Discount, Allgemeinmediziner, Kindergarten, Grundschule, Hauptschule, Realschule, Gymnasium, Gesamtschule, Öffentliche Verkehrsmittel

Exposé - Energieausweis

Energieausweistyp	Bedarfsausweis
Erstellungsdatum	ab 1. Mai 2014
Endenergiebedarf	117,94 kWh/(m ² a)
Energieeffizienzklasse	D

Exposé - Galerie



Whs rechts mit Scheune

Exposé - Galerie



Eingang Wohnhaus rechts



Küche mit Zugang zum Garten

Exposé - Galerie



Wohnzimmer mit Gartenzugang



Wohnzimmer mit Gartenblick

Exposé - Galerie



Kreativ-Zimmer mit Gartenblick



Bibliothek-Zimmer mit Hofblick

Exposé - Galerie



OG: Flur mit Blick zum Garten



OG: SZ mit Gartenblick

Exposé - Galerie



OG: Badezimmer mit Gartenblick



OG: Ankleidezimmer

Exposé - Galerie



Eingang Wohnhaus links



Whs links EG: Flur, Küche, Whz

Exposé - Galerie



Whs links: Terrasse mit Garten



Whs links: Panorama-Gartensich

Exposé - Galerie



Whs rechts: Eingang zum Whz



Terrasse 1 mit Panoramablick

Exposé - Galerie



Wohns rechts und links gemeinsam



Gartenimpressionen

Exposé - Galerie



Gartenimpressionen

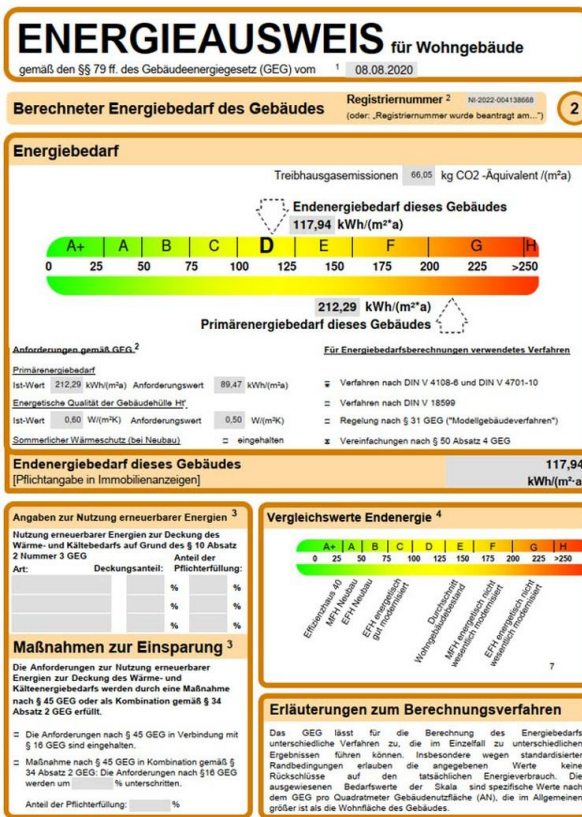


Whs rechts: WZ mit Gartenblick

Exposé - Galerie

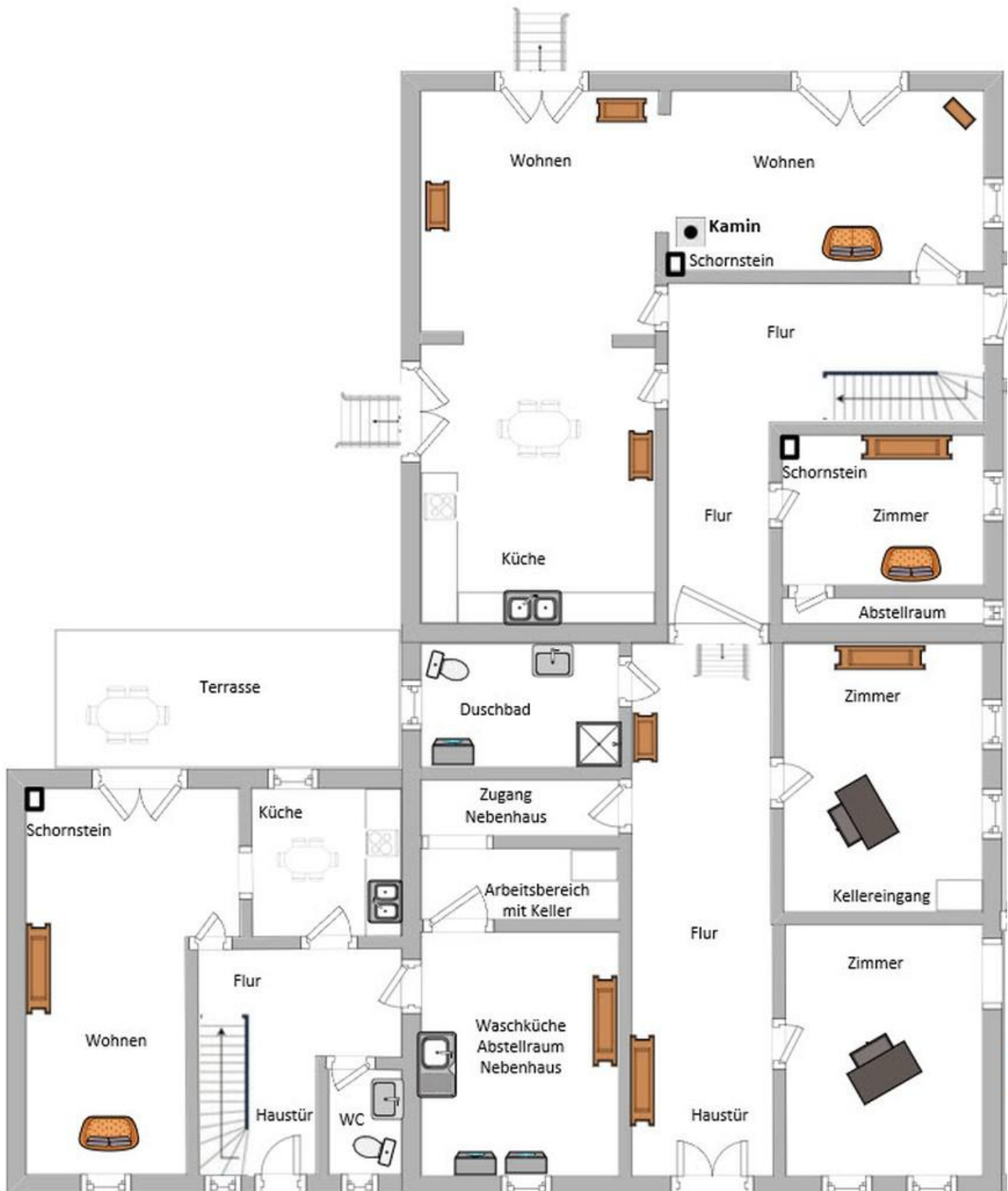


Hausgrundstück von Oben



Energieausweis

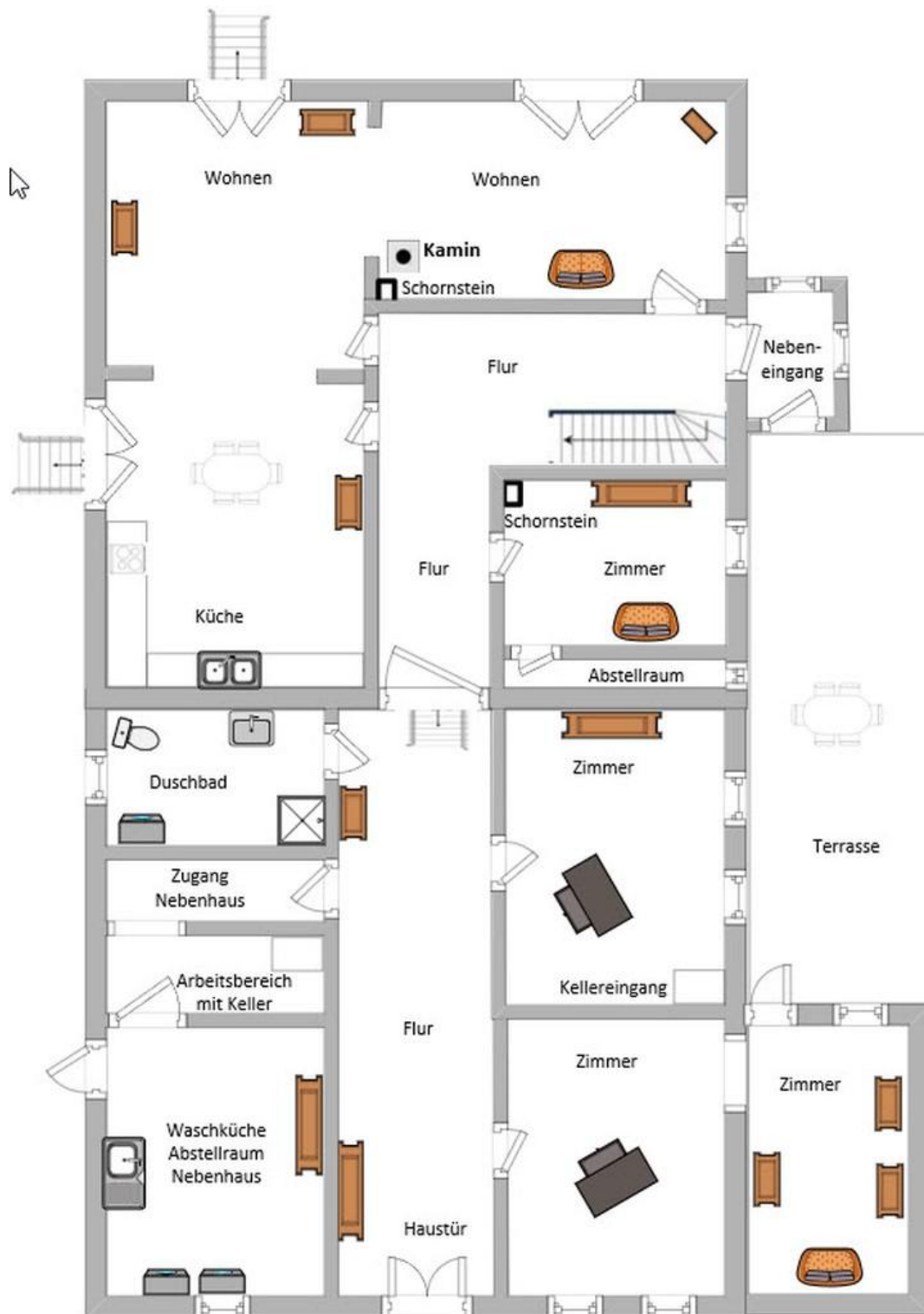
Exposé - Grundrisse



Schematischer Grundriss Erdgeschoss komplett Terrasse

Erdgeschoss komplett Terrasse

Exposé - Grundrisse



Schematischer Grundriss EG Wohnhaus rechts neu

EG Wohnhaus rechts neu

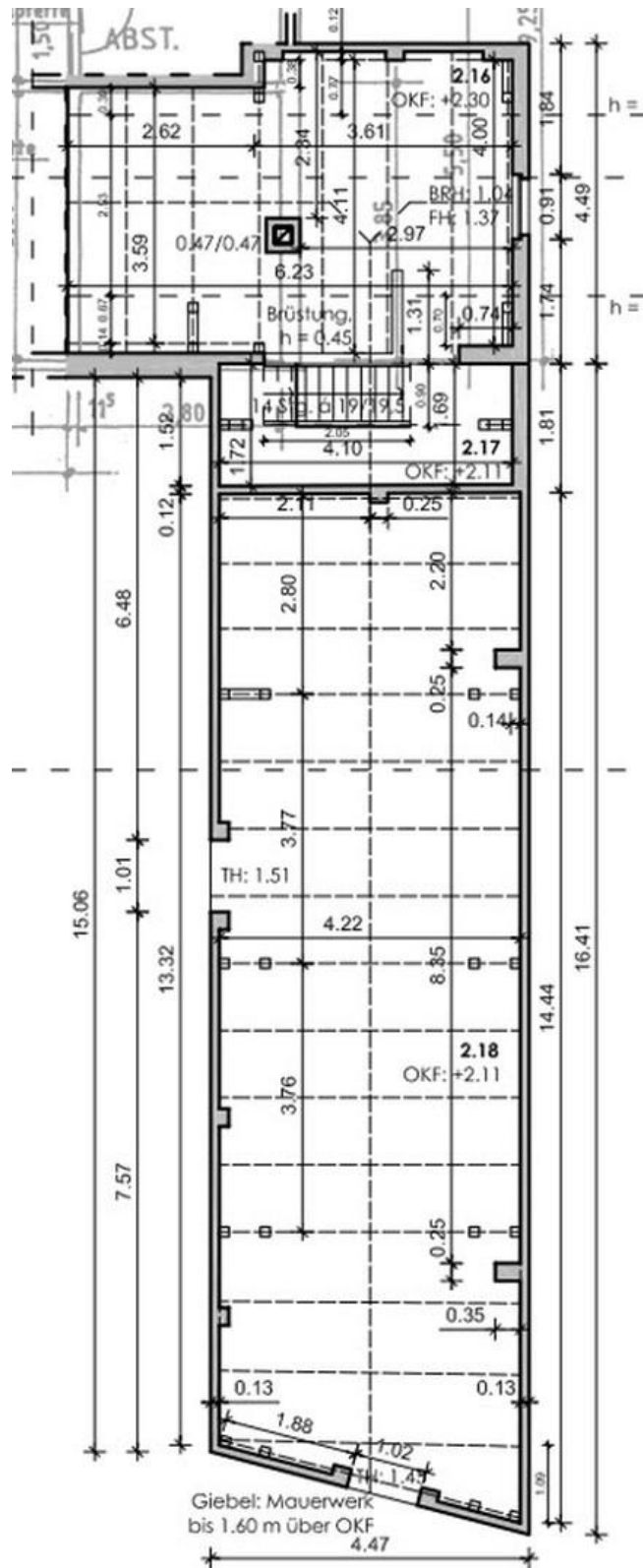
Exposé - Grundrisse



Schematischer Grundriss EG 2. Wohnhaus (links) mit Terrasse

EG Wohnhaus links mit Terrasse

Exposé - Grundrisse



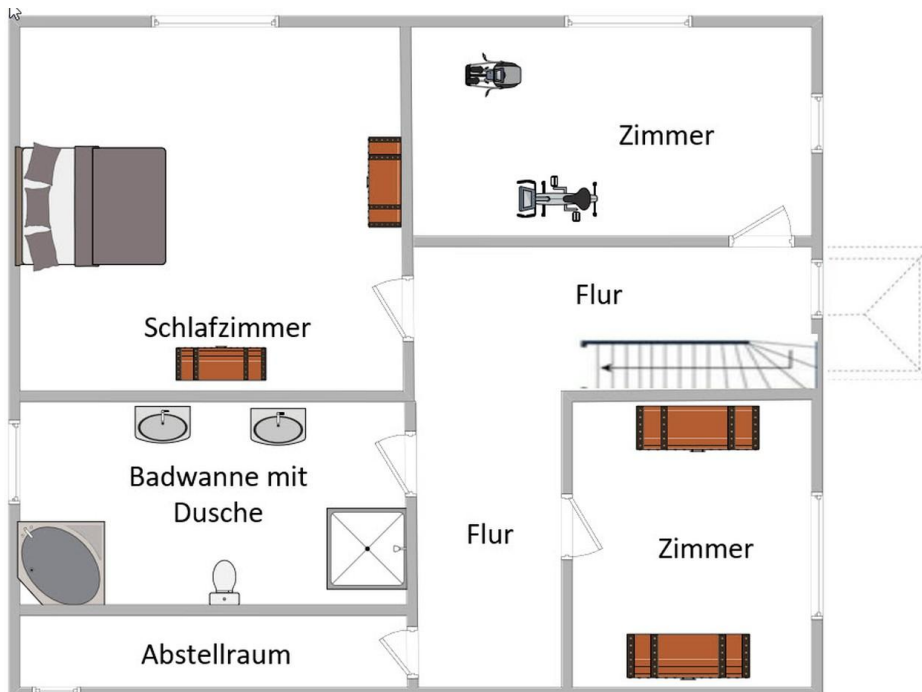
bemaßter Grundriss Scheune OG

Exposé - Grundrisse



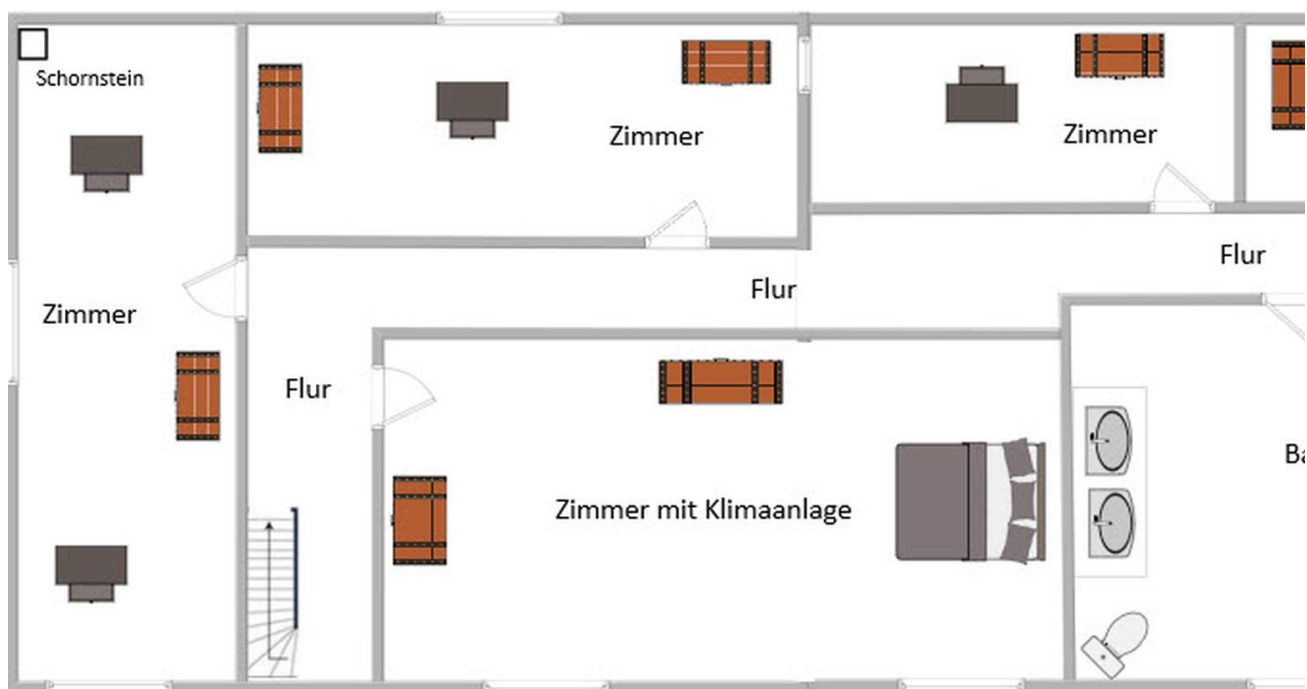
Schematischer Grundriss Obergeschoss beide Wohnhäuser

Obergeschoss beide Wohnhäuser

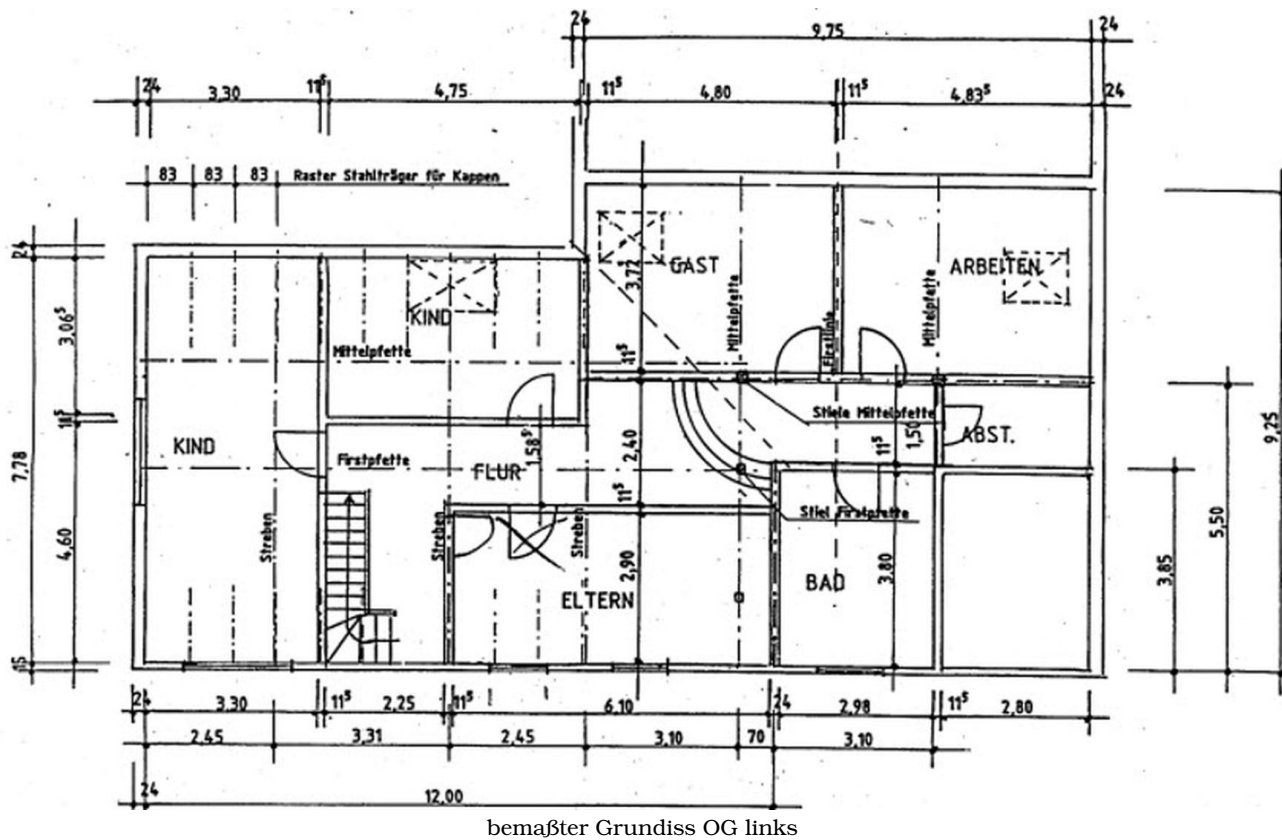


Schematischer Grundriss Obergeschoss Wohnhaus rechts
Obergeschoss Wohnhaus rechts

Exposé - Grundrisse



Schematischer Grundriss Obergeschoss Wohnhaus links
Obergeschoss Wohnhaus links



bemaßter Grundriss OG links