

Exposé

Bauernhaus in Porta Westfalica

Kernsanierte Hofstelle 2 Wohnungen Tierhaltung Pferde Gewerbe



Objekt-Nr. **OM-315415**

Bauernhaus

Verkauf: **560.000 €**

32457 Porta Westfalica
Nordrhein-Westfalen
Deutschland

Baujahr	1900	Zustand	saniert
Grundstücksfläche	30.000,00 m ²	Schlafzimmer	6
Zimmer	9,00	Badezimmer	4
Wohnfläche	300,00 m ²	Garagen	2
Nutzfläche	200,00 m ²	Stellplätze	6
Energieträger	Gas	Heizung	Zentralheizung
Übernahme	Nach Vereinbarung		

Exposé - Beschreibung

Objektbeschreibung

Besichtigung nur nach Vorlage einer Finanzierungsbestätigung!

Der Resthof liegt idyllisch gelegen zwischen Eisbergen und Kleinenbremen.

Schulbesuch sowohl in NRW als auch in NDS möglich.

Das 2021/2022 kernsanierte (Leitungen, Elektrik, Fenster, Bodenbeläge etc. alles neu) 2 Familienhaus bietet zwei abgeschlossene Wohnungen, zudem weitere Räume wie Diele, Waschküche, ein kleines Bad und weitere Ausbaureserve. Die Wohnung im Erdgeschoss wurde mit einem weißen Kalkdämmputz versehen und bietet 270-280 cm Deckenhöhe.

Das Bad verfügt über einen Duschtempel mit Whirlpool und Dampfsauna. An die große Wohnküche fügt sich ein 30 qm großer Wintergarten.

Oberste Geschossdecke ist gedämmt und begehbar.

Am Haus befinden sich weitere Anbauten. Hier waren ursprünglich vier Pferdeboxen. Dieser Raum wird jetzt als Werkstatt genutzt. Zudem gibt es noch einen weiteren Anbau welchen wir derzeit als Sattelkammer nutzen, dieser Anbau hat jedoch ein großes Tor so dass auch Fahrzeuge reinfahren können. Das Haus ist teilunterkellert. Zwei Garagen auf dem Grundstück bieten weitere Lagermöglichkeiten.

Ggf. Kann weiterer Wohnraum ausgebaut werden.

Für die Pferde stehen derzeit 3 Unterstellplätze (Offenstallkonzept) zur Verfügung.

Über 400qm sind befestigt. Hübner Lee und Riedwiesenhof Paddockplatten. Zudem besteht ein kleiner gut drainierter Reitplatz.

Das Grundstück umfasst etwa 30.000 qm mit Pferdeweiden, Wald, Tümpel und Bachlauf. Kauf/Pacht weiterer Flächen ggf. möglich.

Bei umfangreichen Konzept kann der Hof eine Vollexistenz bieten.

Die obere Wohnung war nach der Kernsanierung nie bezogen worden.

Die 129 qm, bieten mind. 1000 Euro KM, Bei WG-Monteur- oder Ferienvermietung sogar mehr.

Früher gab es hier eine kleine Reitschule/ Ferienbetreuung.

Der Hof eignet sich neben der Pferdehaltung auch als Teilgewerbe,

Z.B. Tagesmutter, Hundeschule, Tischlerei, Alpacherhof Hundezucht. etc.

Neben einer Flüssiggasheizung aus 2008 sorgt ein Pelletofen für angenehme Wärme.

Pufferspeicher würde 2022 erneuert. Insgesamt ließen sich vier Öfen anschließen.

An der Straße liegt aber auch Erdgas.

Eine Solaranlage bietet Warmwasser.

An der Straße würde Glasfaser verlegt. Ein zeitnahe Anschluss ist zu erwarten. Die derzeitige Internetleitung reicht für Videokonferenzen.

Brauchwasserversorgung über Brunnen.

Trinkwasser normal über die Stadtwerke.

Ein Energieausweis ist in Erstellung.

Kaufpreis ist nicht verhandelbar.

560000 bei ca.10.000 qm Grundstück

599.000 bei ca. 30.000qm Grundstück

Nur Verkauf. Keine Pacht oder Mietkauf.

Ausstattung

Fußboden:

Fliesen, Vinyl / PVC, Sonstiges (s. Text)

Weitere Ausstattung:

Terrasse, Wintergarten, Garten, Keller, Vollbad, Duschbad, Sauna, Einbauküche, Gäste-WC, Kamin

Lage

Die Immobilie befindet sich in Porta Westfalica Eisbergen, einem attraktiven Ort im Kreis Minden-Lübbecke in Nordrhein-Westfalen. Alles für den täglichen Bedarf finden Sie in Eisbergen. Porta Westfalica ist bekannt für seine Nähe zum Kaiser-Wilhelm-Denkmal und zur landschaftlich reizvollen Umgebung des Weserberglands, ideal für Outdoor-Aktivitäten wie Wandern und Radfahren.

Einkaufsmöglichkeiten, Schulen, Kindergärten sowie ärztliche Versorgung befinden sich in der näheren Umgebung. Zudem bietet der Ort eine gute Anbindung an den öffentlichen Nahverkehr, die Autobahn A2 ist in wenigen Minuten erreichbar, was die Lage auch für Pendler nach Bielefeld oder Hannover attraktiv macht.

Infrastruktur:

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

Exposé - Galerie



Kellerzugang



Zimmer OG

Exposé - Galerie



Zimmer OG

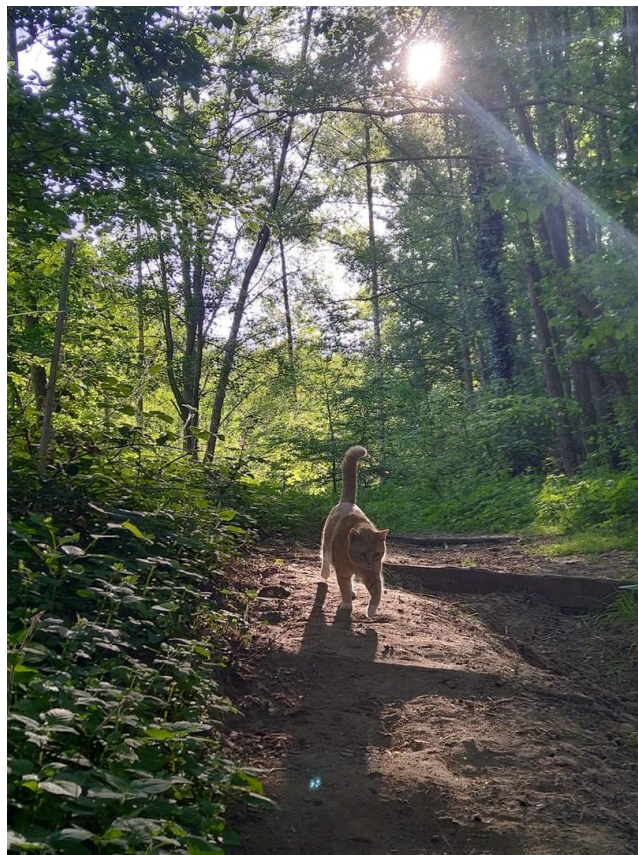


Küche EG

Exposé - Galerie



Küche EG



Paddock

Exposé - Galerie



Weg zur Wiese



Anbindebalken

Exposé - Galerie



Reitplatz



Bad EG

Exposé - Galerie



Durchgann Esszimmer EG



Zimmer EG

Exposé - Galerie



Keller

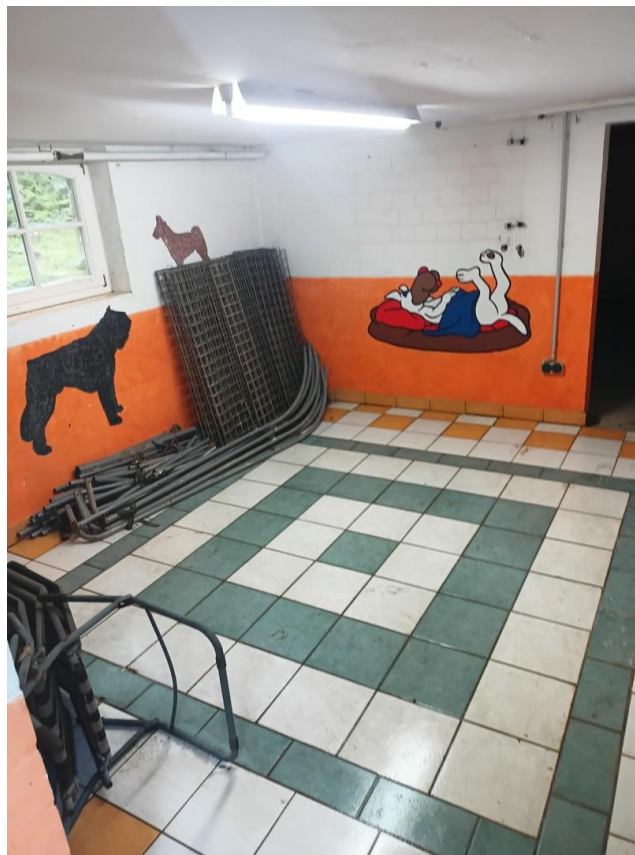


Zimmer EG

Exposé - Galerie



Anbau mit Tor



Werkstatt

Exposé - Galerie



Zimmer EG



Keller