

Exposé

Bauernhaus in Stockelsdorf

Resthof mit Pferdestall, Reitplatz und Zimmervermietung in Stockelsdorf



Objekt-Nr. **OM-323044**

Bauernhaus

Verkauf: **1.300.000 €**

Ansprechpartner:
Bianca Ludewig

23617 Stockelsdorf
Schleswig-Holstein
Deutschland

Baujahr	1956	Übernahme	Nach Vereinbarung
Grundstücksfläche	9.136,00 m ²	Zustand	saniert
Etagen	2	Schlafzimmer	9
Zimmer	14,00	Badezimmer	6
Wohnfläche	400,00 m ²	Garagen	3
Nutzfläche	500,00 m ²	Stellplätze	9
Energieträger	Gas	Heizung	Zentralheizung

Exposé - Beschreibung

Objektbeschreibung

Zum Verkauf kommt das nachfolgend beschriebene, fast allein auf weiter Flur gelegene Grundstück, das von Wiesen und Felder umgeben ist, mit nur einem schräg gegenüber gelegenen weiteren Resthof als Nachbarn.

Grundbuchdaten:

Amtsgericht Lübeck Grundbuch von Stockelsdorf

- Blatt 5688

Mit Bauernhaus, Scheune und Pferdestall bebaut, Gemarkung Arfrade,

Flurstück 37/4 Größe 3.774 qm, Flurstück 37/6 Größe 501 qm

Grunddienstbarkeit (Gasleitungsrecht)

- Blatt 7604

Landwirtschaftsfläche Flurstück 37/8 Größe 4.861 qm

Gesamtgröße Grundstück: 9.136 qm

Es handelt sich um einen Resthof/Aussiedlerhof, der im Jahre 1956 errichtet wurde.

Die Betreiberwohnung verfügt im EG über ein Arbeits-/Schlafzimmer, Ess- und Wohnzimmer mit Kaminofen, Küche, Garderobennische, 2 Fluren mit Heizungs- und Trockenraum und Bad nebst großer Waschküche, die auch als Vorrats/Abstellraum genutzt werden kann.

Im OG befinden sich drei Zimmer, eins davon mit begehbarem Kleiderschrank mit großer verspiegelter Schiebetür, eins davon mit Wintergarten und das Badezimmer.

Auf der Auffahrt zur Betreiberwohnung finden mindestens vier Pkw problemlos Platz.

Der direkt angrenzende ehemalige Stall beherbergt:

ein Gästeapartment mit kleiner Küchenzeile und Duschbad.

Daneben befindet sich eine Einzimmerwohnung mit Küche und Bad („Wohnung 1“).

Im Obergeschoss befinden sich eine Zwei- und eine Dreizimmerwohnung je mit Küche und Bad (die Zweizimmerwohnung nachfolgend „Wohnung 3“, die Dreizimmerwohnung „Wohnung 2“ genannt), die auch zu einer Fünfstückwohnung zusammengefasst werden können. Eigene Gasetagentherme und Raum mit Waschmaschinenanschlüssen sind vorhanden. Fast alle Räume verfügen über Sichtfachwerk.

Die Dreizimmerwohnung verfügt über eine hochwertige moderne Einbauküche. Im innenliegenden Vollbad ist neben der Duschkabine eine Badewanne vorhanden. Die Wohnung hat einen eigenen Glasfaseranschluss.

Derzeit werden das Apartment und die Wohnungen 1 – 3 über die Internetplattform „Booking.com“ durchgehend als Gästezimmer vermietet. Der monatliche Umsatz beläuft sich auf zwischen 4.000,00 € und 8.000,00 € brutto. Der Beherbergungsbetrieb „Hanscottage“ ist voll eingerichtet (siehe beiliegende Fotos) und kann sofort übernommen und fortgeführt werden. Die komplette Ausstattung samt Möbeln, Gardinen, Matratzen, Deko, Wäsche, Handtücher, Geschirr, Einrichtung der Küchen, Badmöbel, Gerätschaften (Staubsauger, Reinigungsutensilien etc.) ist im Preis für den Betrieb inbegriffen, der damit unverändert und sofort weitergeführt werden kann.

Auf dem rückwärtigen Teil des Grundstücks sind neun Pkw-Stellplätze vorhanden.

Neben den Wohnräumen im EG ist ein großer Werkstatttraum mit Stahlschiebetür vorhanden. Dann schließt sich unmittelbar die ehemalige Tenne an mit zwei Toren zur Durchfahrt, Deckenhöhe 3m. Daneben sind die ehemalige Traktorgarage und ein großer Abstellraum.

Es folgt unmittelbar angebaut die Scheune, die ebenfalls über zwei große Tore verfügt.

Der Stallanbau kann drei bis vier Pferde aufnehmen; vor den Boxen befindet sich eine Stallgasse mit Zugang zur ersten Garage (Futterkammer). Automatiktränken sind vorhanden.

Neben dem Pferdestall befindet sich ein großer Hühnerstall mit Vorraum und zwei weitere PKW Garagen.

Der Reitplatz ist mit Beleuchtung ausgestattet, das Paddock mit Außenstall und Automatiktränke. Dahinter liegt die Koppel.

Ein großes Gewächshaus steht neben Obstbäumen im Garten.

Es gibt eine hauseigene 3-Kammer-Kläranlage.

Ausstattung

Die derzeit von den Eigentümern selbst bewohnte Betreiberwohnung erhielt anstelle der Ölheizung eine Gasheizung. Der Öltank nebst Einhausung wurde zurückgebaut.

Die gesamte Elektrik einschließlich Schalter/Steckdosen wurde erneuert.

Wasser- und Gasleitungen wurden erneuert.

Zahlreiche Fenster wurden ausgetauscht.

Der Holzfußboden im Wohn-/Esszimmer, sowie im Flur, im Schlafzimmer mit Ankleide und in der Küche wurden in der Betreiberwohnung erneuert.

Die Küche wurde in den Rohbauzustand zurückgebaut und neu aufgebaut inkl. neuem Fenster, Heizung und sie erhielt eine hochwertige Einbauküche mit Ofen und Spülmaschine in Arbeitshöhe.

Im Obergeschoss wurde ein exklusives Badezimmer eingebaut mit Fußbodenheizung, neuem Dachflächenfenster, großer bodengleicher Dusche, Doppelwaschtisch, Handtuchhalterheizkörper und freistehender Badewanne für 2 Personen.

Die Fußbodenbeläge in den drei Zimmern der Wohnung 2 und im Flur der Wohnung 3 wurden aufwändig erneuert (Holzoptik).

Neue Wärmedämmung der obersten Geschossdecken aller Wohnungen.

Das Haus und Wohnung 2 erhielten je einen Glasfaseranschluss.

Alle drei Zufahrten erhielten große Tore, das Tor zur Betreiberwohnung verfügt über eine Briefkastenanlage, Klingel und Fernsteuerung zum öffnen und schließen.

Eine Einzäunung des gesamten Grundstücks wurde vorgenommen.

Der Reitplatz und Paddock wurden 2021 erneuert mit Vliesbahnen.

Der Gastank wurde unterirdisch verlegt, die Eindeckung der Garagen und des Hühnerstalls 2021 erneuert.

Hinweise:

Die Dacheindeckung ist wahrscheinlich asbesthaltig.

Es gibt eine Tauchpumpe im Keller gegen eindringende Nässe.

Ein leerer Wasserbehälter befindet sich auf dem Dachboden, der nicht geräumt werden kann.

Der Fußboden im Zimmer neben dem Eingang der Betreiberwohnung hat keinen Stein/Betonuntergrund, sondern eine unterlüftete Holzbalkenlage.

Wohnungen 2 und 3 sind als eine Wohnung genehmigt. Gästeapartment und Wohnung 1 sind als Lagerraum genehmigt.

Stromkabel und Wasserleitung auf dem Hof sind nicht in 80 cm Tiefe verlegt.

Die stillgelegte Güllegrube vor Wohnung 1 ist abgedeckt mit einer nicht befahrbaren Metall-/ Betondecke

Es gibt eine stillgelegte Klärgrube unter der mittleren Pferdebox.

Fußboden:

Laminat, Fliesen, Sonstiges (s. Text)

Weitere Ausstattung:

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

Sonstiges

Der gesondert zu kaufende Betrieb der Gästezimmervermietung mit allen oben beschriebenen Bestandteilen hat einen gesonderten Kaufpreis von 50.000,00 €.

Besichtigungen können nur sonntags stattfinden zwischen 12:00 und 15:00 Uhr und nur nach vorheriger Vereinbarung.

Lage

Die Gemeinde Stockelsdorf grenzt direkt an die Stadtgrenzen der Hansestadt Lübeck und der Stadt Bad Schwartau. Die Gemeinde umfasst die Ortschaften Stockelsdorf, Curau, Dissau, Malkendorf, Krumbeck, Arfrade, Pohnsdorf u.a.. Bedingt durch die Nähe zu Lübeck (10 Pkw-Minuten), Bad Schwartau (5 Pkw-Minuten) und dem Zentrum Stockelsdorf (5 Pkw-Minuten) in Kombination mit den Vorteilen des Lebens auf dem Lande, zählen die Ortschaften zu einer der bevorzugten Wohngegenden in der weiteren Umgebung.

Alle Einrichtungen des täglichen Bedarfs, wie Einkaufsmöglichkeiten, alle Schulformen, Kindertagesstätten, Ärzte etc. sind in nur wenigen Autominuten in Stockelsdorf und Bad Schwartau erreichbar.

Die beliebten Ostseebäder der Lübecker Bucht mit ihren kilometerlangen Sandstränden, Steilküsten, Häfen, Bäder- und Kurorten wie z. B. Scharbeutz, Timmendorfer Strand, Travemünde sind mit dem Auto in 20 Minuten zu erreichen.

Die Holsteinische Schweiz und Lübeck geben viele Möglichkeiten zur Erholung und Freizeitgestaltung.

Auch nach Hamburg sind es über die nahegelegene A1 lediglich 45 Autominuten. Die A20 in die Richtungen Bad Segeberg und Rostock ist nur wenige Minuten entfernt.

Infrastruktur:

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

Exposé - Galerie



Exposé - Galerie

Kleines Zimmer Wohnung 3



Großes Zimmer Wohnung 2



Mittleres Zimmer Wohnung 2



Exposé - Galerie



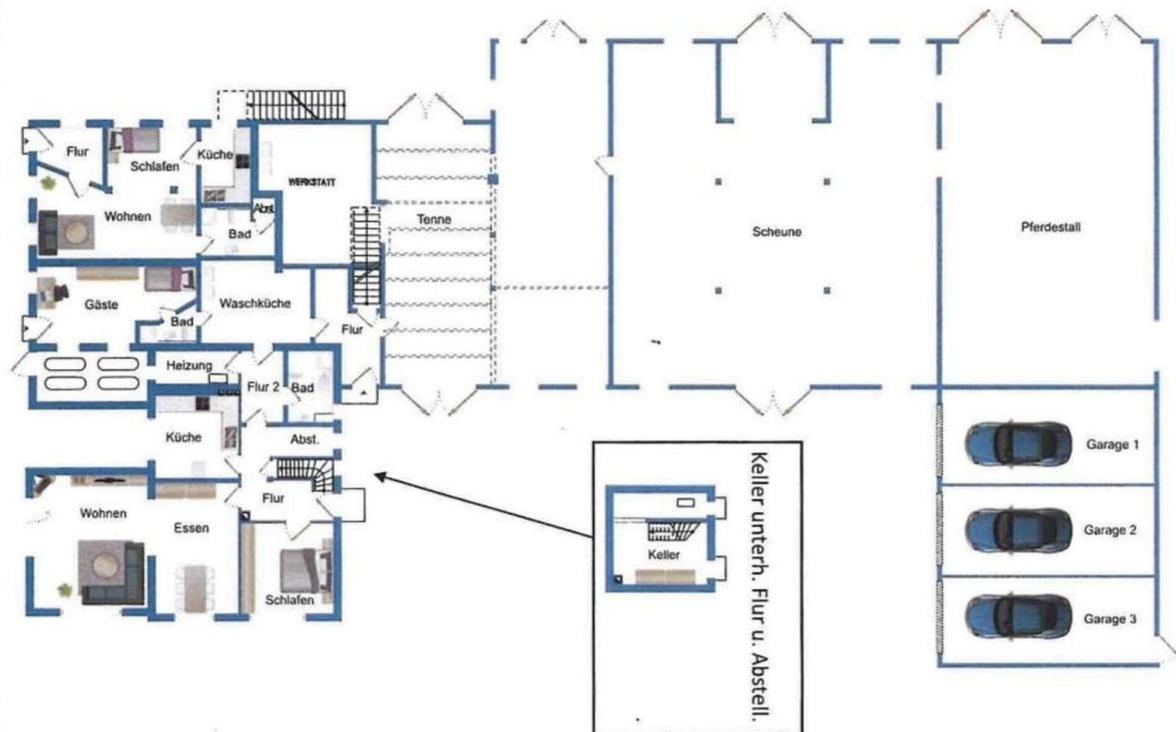
Kleines Zimmer Betreiber-Wohnung 2



Kleines Zimmer Betreiber-Wohnung 2



Exposé - Grundrisse



Grundriss OG

