

Exposé

Immobilie

Resthof Allersehl

Langer Hagen 16

29386 Dedelstorf

Exposé Stand August 2024

Immobilie

Resthof Allersehl

29386 Dedelstorf

Seite 1 | 45

Veräußerer:

Bernhard Bleser

Langer Hagen 16

29386 Dedelstorf

Tel: 0160-91088382



Ort und Lage

*Die Hofstelle liegt im Ort Allersehl in ruhiger Dorf Lage mit Blick auf den Außenbereich.
Die Weideflächen grenzen direkt an die Hofstelle an.*

In folgende Entfernung sind vom Standort aus zu erreichen:

Kreisstadt Gifhorn 31 km

Uelzen 26 km

Lüneburg, Braunschweig, Wolfsburg je ca. 60 km

Großzentren Hannover 80 km

Großzentrum Hamburg 120 km

Gemeinde Hankensbüttel (Luftkurort) 6 km

Einkaufen Hankensbüttel mit Edeka-Center 3000 qm, Aldi; Netto etc.

Ärzte Hankensbüttel

Krankenhaus Wittingen 15 km, Gifhorn 31 km

Kindergarten Grundschule Weiterführende Schule Hankensbüttel

Exposé Stand August 2024

Immobilie

Resthof Allersehl

29386 Dedelstorf

Seite 2 | 45

Veräußerer:

Bernhard Bleser

Langer Hagen 16

29386 Dedelstorf

Tel:0160-91088382

Übersicht Hoffläche

Die Resthofstelle umfasst das Flurstück 61/2 der Flur 1 der Gemarkung Allersehl mit einer Gesamtfläche von 25.019 m², wovon 2.819 m² auf die Hofstelle entfallen.

Die Resthofstelle ist bebaut mit einem Wohnhaus und mehreren Wirtschaftsgebäuden. Zur Hofstelle von 2819 m² gehört außerdem eine **direkt angrenzende** 22.200 qm Ackerfläche.



Baugrundstück

Zwischen dem Gebäude 1 und Nebengebäude 2 ist wäre Bebauung nach Abklärung mit dem Bauamt möglich.

Übersicht Weidefläche

Zur Hofstelle von 2819 m² gehört außerdem eine **direkt angrenzende (arrundierte)** 22.200 qm Ackerfläche.

Die Weidefläche ist zur Pferdehaltung geeignet. Die Kunststoffweidepfähle auf der Wiese nimmt der Eigentümer mit.

Die Weidefläche grenzt direkt von der Hoffläche nach ca. 500 Meter Länge zum Wald hin ab. Die Breite der Weidefläche beträgt ca. 45 Meter.

Wohnhaus

Das circa 1908 errichtete Wohnhaus ist ein typisches landwirtschaftliches Wohnhaus einer Hofstelle der Region. Es bietet auf ca. 190 m² (reine Wohnfläche) Platz. Das Obergeschoss mit geringen Schrägen ist 2018 komplett saniert/renoviert worden. Zu einer Ferienwohnung mit 80 m² ist das Obergeschoss ausgebaut. Das Wohnhaus ist nicht unterkellert.

Im Erd- und Obergeschoss sind grundsätzlich alle Installationsleitungen Elektro/Sanitär erneuert. Eine Gasheizung wurde in 2018 eingebaut. Fenster im OG und auf der Rückseite des Hauses mit der zweiflügeligen großen Terrassentür (EG) sind in 2018 erneuert.

Der Bodenbelag ist im Wohnhaus komplett erneuert. Im Obergeschoss ist ein Trittschallschutz eingebaut.

Die Einnahmen bei der Ferienwohnung liegen im Jahr bei 9.000 Euro.

Stallgebäude

Der circa 1908 errichtete Stallteil des Gebäudes wird heute als Offenstall für Pferde genutzt. Die Stalleinrichtungen sind ausgebaut und der Boden ist betoniert. Die im hinteren Teil angehängte Scheune ist circa 1959 erbaut und dient ebenfalls als Pferdestall mit abschließender Werkstatt/Sattelkammer am Südteil.

Die Gebäude sind größtenteils massiv errichtet, mit einer Dachkonstruktion aus Holz gebaut und mit Pfannen und im hinteren Teil mit Faserzementplatten eingedeckt.

Die Elektroinstallation ist in 2017 komplett neu erfolgt. Die südlichen Remisen sind neu mit Trapezblech eingedeckt.

Sonstige Nebengebäude

Im mittleren Teil des Grundstücks rechts neben dem Stall befindet sich eine Remise (ALU-Dach), ein Holzschuppen und in einem kleineren Teil, der betoniert massiv ausgeführt ist ein Garten- und sonstige Kleingeräterraum.

Die Bezeichnung (im folgenden Grundriss) frühere Stallung wird als Stall genutzt. Die bezeichnete Durchfahrt wird als Heulager (Kapazität 20 Rundballen ca. a 1,25 m Durchmesser) genutzt.

Oberhalb der Futterküche (siehe Grundrisse) des Stalls ist ein 20 m² Büroraum ausgebaut, der über den Terrasseneingang zugänglich ist. Unterhalb der Futterküche (neben der Terrasse) steht ein Kellerraum zur Verfügung.

Außenbereich

Zum Wohnhaus angrenzenden Flächen werden als Gartenflächen genutzt. Im Garten befindet sich eine 100 jährige Buche, die im Sommer reichlich Schatten bietet. Ein eigener Wasserversorgungsbrunnen ist vorhanden, der aber nicht genutzt wird.

Die genutzten Flächen neben den Stallgebäuden (Paddocks) zur Pferdehaltung sind befestigt, so dass eine Schlamm-/Matschbildung nicht entsteht. Der Unterbau ist mit rindenfreien Kieferschnitzel (ca. 25 cm) aufgefüllt. Darauf befinden sich offene zusammengesetzte Wabenkunststoffplatten, die mit Kieferschnitzel gefüllt sind. Oberhalb dieser Schicht ist gewaschener feinkörniger Sand aufgetragen.

Paddocks zum Bauernhaus sind mit einem Holzzaun (mit Elektrolitzen) versehen. Im hinteren Paddock-Bereich ist ein Zaun mit massiven Kunststoffpfählen (Fensterkunststoffqualität) eingezäunt.

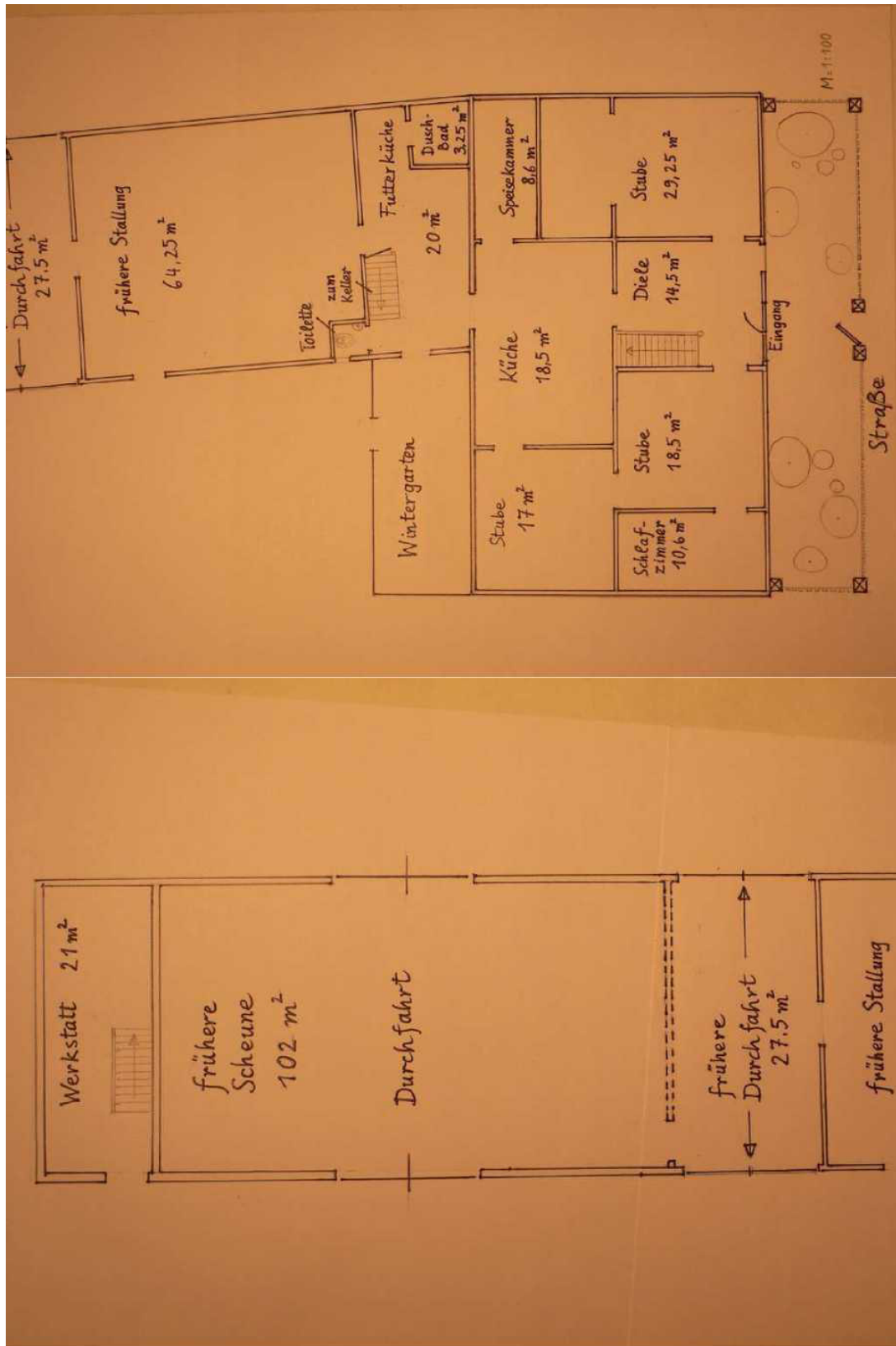
Bauplatz im westlichen Bereich

Das Grundstück ist durch die Bebauung geteilt. Links vom Gebäudeeingang liegt der Hof/Garten und rechts vom Gebäudeeingang ist ein Bauplatz mit Gartenfläche gegeben. Die Baugrenze in der Tiefe verläuft in der Höhe des Bauernhauses. Vorbehaltlich ist eine Abklärung im Bedarfsfall mit dem Bauamt zu klären.

Internet/Glasfasernetz

4G Funk ist der derzeitige Ausbau. Der 5G Ausbau ist erfolgt. Der Anschluss steht vor der Freischaltung. Der Glasfaseranschluss liegt im Haus.

Grundrisse / Erdgeschoss / Stall

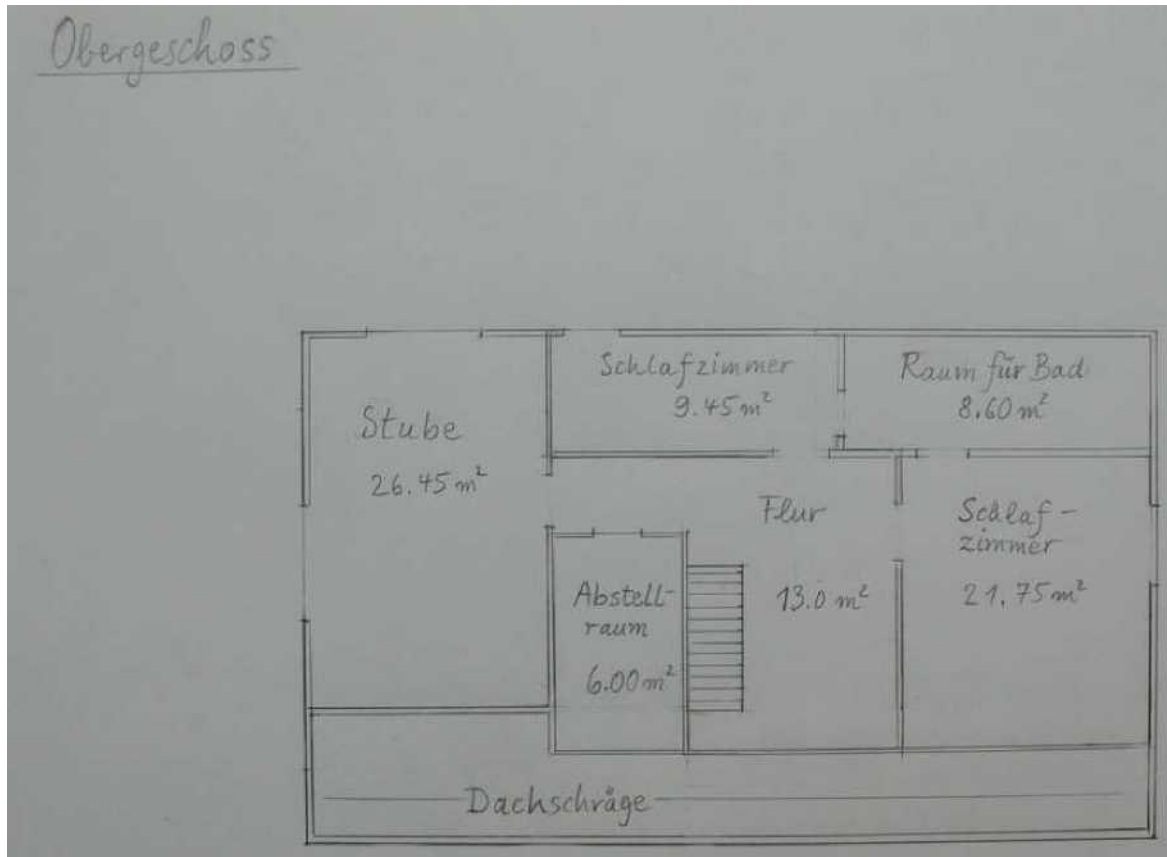


Exposé Stand August 2024
 Immobilie
 Resthof Allersehl
 29386 Dedelstorf

Seite 6 | 45

Veräußerer:
 Bernhard Bleser
 Langer Hagen 16
 29386 Dedelstorf
 Tel: 0160-91088382

Grundriss / Obergeschoss



Exposé Stand August 2024
Immobilie
Resthof Allersehl
29386 Dedelstorf

Seite 7 | 45

Veräußerer:
Bernhard Bleser
Langer Hagen 16
29386 Dedelstorf
Tel: 0160-91088382

Objekt**Langer Hagen 16****29386 Dedelstorf****Wohnflächenzusammenstellung**

Grundrisse	Erdgeschoss (EG)
Stube	17,00 qm
Küche	18,50 qm
Speisekammer	8,60 qm
Wohnzimmer	29,25 qm
Diele	14,50 qm
Schlafzimmer	18,50 qm
Ankleide	10,60 qm
	116,95 qm

	Obergeschoss (OG)
Wohnzimmer / Küche	26,45 qm
Abstellraum	6,00 qm
Schlafzimmer 1	9,45 qm
Flur	13,00 qm
Schlafzimmer 2	21,75 qm
Bad	8,60 qm
	85,25 qm
EG + OG	202,20 qm

Die Quadratmeterangaben sind nicht korrigiert um
Treppenbereich/Schrägen und Mauerwerke (z.B. Schornsteine) im Dachgeschoss
Treppenbereich/Mauerwerke (z.B. Schornsteine und Zwischenwände im
Erdgeschoss)

Allgemeines

Für die im Exposé beschriebenen Eigenschaften/Angaben zum Grundstück mit den aufstehenden Gebäuden und Bebildnerungen übernimmt der Veräußerer keine Garantie. Der Erwerber kann vor Besichtigung oder zur Besichtigung den Energieausweis fürs Wohngebäude anfordern/einsehen.

Besichtigungsmöglichkeiten werden eingeräumt, wenn ernsthafte Interessen von potenziellen Erwerbern bestehen. Für eine Besichtigungsterminvereinbarung ist ein Kapitalnachweis von 100.000 Euro vorher schriftlich zur Verfügung zu stellen.

*Anfragen und Kommunikation: bernhard.bleser@t-online.de
Tel.: 0160-91088382*

Der Kaufpreis (VB) beträgt

448.000 Euro.

Der Besitzübergang ist ab Herbst 2024 möglich.

Bilder Bauernhauswohnung Erdgeschoss



Exposé Stand August 2024
Immobilie
Resthof Allersehl
29386 Dedelstorf

Seite 10 | 45

Veräußerer:
Bernhard Bleser
Langer Hagen 16
29386 Dedelstorf
Tel: 0160-91088382



Exposé Stand August 2024
Immobilie
Resthof Allersehl
29386 Dedelstorf

Seite 11 | 45

Veräußerer:
Bernhard Bleser
Langer Hagen 16
29386 Dedelstorf
Tel: 0160-91088382



Exposé Stand August 2024
Immobilie
Resthof Allersehl
29386 Dedelstorf

Seite 12 | 45

Veräußerer:
Bernhard Bleser
Langer Hagen 16
29386 Dedelstorf
Tel:0160-91088382



Exposé Stand August 2024
Immobilie
Resthof Allersehl
29386 Dedelstorf

Seite 13 | 45

Veräußerer:
Bernhard Bleser
Langer Hagen 16
29386 Dedelstorf
Tel:0160-91088382



Exposé Stand August 2024
Immobilie
Resthof Allersehl
29386 Dedelstorf

Seite 14 | 45

Veräußerer:
Bernhard Bleser
Langer Hagen 16
29386 Dedelstorf
Tel:0160-91088382



Exposé Stand August 2024
Immobilie
Resthof Allersehl
29386 Dedelstorf

Seite 15 | 45

Veräußerer:
Bernhard Bleser
Langer Hagen 16
29386 Dedelstorf
Tel:0160-91088382



Exposé Stand August 2024
Immobilie
Resthof Allersehl
29386 Dedelstorf

Seite 16 | 45

Veräußerer:
Bernhard Bleser
Langer Hagen 16
29386 Dedelstorf
Tel:0160-91088382

Bilder Ferienwohnung Obergeschoss

Exposé Stand August 2024
Immobilie
Resthof Allersehl
29386 Dedelstorf

Seite 17 | 45

Veräußerer:
Bernhard Bleser
Langer Hagen 16
29386 Dedelstorf
Tel: 0160-91088382



Exposé Stand August 2024
Immobilie
Resthof Allersehl
29386 Dedelstorf

Seite 18 | 45

Veräußerer:
Bernhard Bleser
Langer Hagen 16
29386 Dedelstorf
Tel:0160-91088382



Immobilie
Resthof Allersehl
29386 Dedelstorf

Seite 19 | 45

Bernhard Bleser
Langer Hagen 16
29386 Dedelstorf
Tel: 0160-91088382



Exposé Stand August 2024
Immobilie
Resthof Allersehl
29386 Dedelstorf

Seite 20 | 45

Veräußerer:
Bernhard Bleser
Langer Hagen 16
29386 Dedelstorf
Tel: 0160-91088382



Immobilie
Resthof Allersehl
29386 Dedelstorf

Seite 21 | 45

Bernhard Bleser
Langer Hagen 16
29386 Dedelstorf
Tel:0160-91088382



Exposé Stand August 2024
Immobilie
Resthof Allersehl
29386 Dedelstorf

Seite 22 | 45

Veräußerer:
Bernhard Bleser
Langer Hagen 16
29386 Dedelstorf
Tel:0160-91088382



Exposé Stand August 2024
Immobilie
Resthof Allersehl
29386 Dedelstorf

Seite 23 | 45

Veräußerer:
Bernhard Bleser
Langer Hagen 16
29386 Dedelstorf
Tel:0160-91088382



Exposé Stand August 2024
Immobilie
Resthof Allersehl
29386 Dedelstorf

Seite 24 | 45

Veräußerer:
Bernhard Bleser
Langer Hagen 16
29386 Dedelstorf
Tel:0160-91088382



Exposé Stand August 2024
Immobilie
Resthof Allersehl
29386 Dedelstorf

Seite 25 | 45

Veräußerer:
Bernhard Bleser
Langer Hagen 16
29386 Dedelstorf
Tel: 0160-91088382



Exposé Stand August 2024
Immobilie
Resthof Allersehl
29386 Dedelstorf

Seite 26 | 45

Veräußerer:
Bernhard Bleser
Langer Hagen 16
29386 Dedelstorf
Tel: 0160-91088382



Exposé Stand August 2024
Immobilie
Resthof Allersehl
29386 Dedelstorf

Seite 27 | 45

Veräußerer:
Bernhard Bleser
Langer Hagen 16
29386 Dedelstorf
Tel:0160-91088382



Exposé Stand August 2024
Immobilie
Resthof Allersehl
29386 Dedelstorf

Seite 28 | 45

Veräußerer:
Bernhard Bleser
Langer Hagen 16
29386 Dedelstorf
Tel:0160-91088382



Exposé Stand August 2024
Immobilie
Resthof Allersehl
29386 Dedelstorf

Seite 29 | 45

Veräußerer:
Bernhard Bleser
Langer Hagen 16
29386 Dedelstorf
Tel: 0160-91088382



Exposé Stand August 2024
Immobilie
Resthof Allersehl
29386 Dedelstorf

Seite 30 | 45

Veräußerer:
Bernhard Bleser
Langer Hagen 16
29386 Dedelstorf
Tel:0160-91088382



Exposé Stand August 2024
Immobilie
Resthof Allersehl
29386 Dedelstorf

Seite 31 | 45

Veräußerer:
Bernhard Bleser
Langer Hagen 16
29386 Dedelstorf
Tel:0160-91088382

Außenfotos Hof

Exposé Stand August 2024
Immobilie
Resthof Allersehl
29386 Dedelstorf

Seite 32 | 45

Veräußerer:
Bernhard Bleser
Langer Hagen 16
29386 Dedelstorf
Tel: 0160-91088382



Exposé Stand August 2024
Immobilie
Resthof Allersehl
29386 Dedelstorf

Seite 33 | 45

Veräußerer:
Bernhard Bleser
Langer Hagen 16
29386 Dedelstorf
Tel: 0160-91088382



Exposé Stand August 2024
Immobilie
Resthof Allersehl
29386 Dedelstorf

Seite 34 | 45

Veräußerer:
Bernhard Bleser
Langer Hagen 16
29386 Dedelstorf
Tel:0160-91088382



Exposé Stand August 2024
Immobilie
Resthof Allersehl
29386 Dedelstorf

Seite 35 | 45

Veräußerer:
Bernhard Bleser
Langer Hagen 16
29386 Dedelstorf
Tel:0160-91088382



Exposé Stand August 2024
Immobilie
Resthof Allersehl
29386 Dedelstorf

Seite 36 | 45

Veräußerer:
Bernhard Bleser
Langer Hagen 16
29386 Dedelstorf
Tel:0160-91088382



Exposé Stand August 2024
Immobilie
Resthof Allersehl
29386 Dedelstorf

Seite 37 | 45

Veräußerer:
Bernhard Bleser
Langer Hagen 16
29386 Dedelstorf
Tel:0160-91088382



Exposé Stand August 2024
Immobilie
Resthof Allersehl
29386 Dedelstorf

Seite 38 | 45

Veräußerer:
Bernhard Bleser
Langer Hagen 16
29386 Dedelstorf
Tel: 0160-91088382



Exposé Stand August 2024
Immobilie
Resthof Allersehl
29386 Dedelstorf

Seite 39 | 45

Veräußerer:
Bernhard Bleser
Langer Hagen 16
29386 Dedelstorf
Tel:0160-91088382



Exposé Stand August 2024
Immobilie
Resthof Allersehl
29386 Dedelstorf

Seite 40 | 45

Veräußerer:
Bernhard Bleser
Langer Hagen 16
29386 Dedelstorf
Tel:0160-91088382



Exposé Stand August 2024
Immobilie
Resthof Allersehl
29386 Dedelstorf

Seite 41 | 45

Veräußerer:
Bernhard Bleser
Langer Hagen 16
29386 Dedelstorf
Tel:0160-91088382



Exposé Stand August 2024
Immobilie
Resthof Allersehl
29386 Dedelstorf

Seite 42 | 45

Veräußerer:
Bernhard Bleser
Langer Hagen 16
29386 Dedelstorf
Tel:0160-91088382



Exposé Stand August 2024
Immobilie
Resthof Allersehl
29386 Dedelstorf

Seite 43 | 45

Veräußerer:
Bernhard Bleser
Langer Hagen 16
29386 Dedelstorf
Tel: 0160-91088382



Exposé Stand August 2024
Immobilie
Resthof Allersehl
29386 Dedelstorf

Seite 44 | 45

Veräußerer:
Bernhard Bleser
Langer Hagen 16
29386 Dedelstorf
Tel:0160-91088382



Exposé Stand August 2024
Immobilie
Resthof Allersehl
29386 Dedelstorf

Seite 45 | 45

Veräußerer:
Bernhard Bleser
Langer Hagen 16
29386 Dedelstorf
Tel:0160-91088382