

Exposé

Bauernhaus in Bülkau

**Neuer Preis: Pferdehof in der Elbmarsch auf 15.000 m2
Eigenland**



Objekt-Nr. **OM-259949**

Bauernhaus

Verkauf: **450.000 €**

Ansprechpartner:
Udo Oest
Telefon: 0160 96464731
Mobil: 0152 09426208

Norderende 38
21782 Bülkau
Niedersachsen
Deutschland

Baujahr	1959	Übernahme	Nach Vereinbarung
Grundstücksfläche	15.000,00 m ²	Zustand	saniert
Etagen	2	Badezimmer	2
Zimmer	12,00	Garagen	5
Wohnfläche	300,00 m ²	Stellplätze	10
Energieträger	Holzpellets	Heizung	Zentralheizung

Exposé - Beschreibung

Objektbeschreibung

Großzügiger Pferdehof, der einer Familie mit vier Kindern und bis zu sechs Pferden viel Raum für ein schönes Landleben bietet. Der Hof wurde laufend instandgehalten und modernisiert, so dass nur individuelle Renovierungen anstehen. Die Dorflage und die gute Infrastruktur bieten alle Voraussetzungen für einen entspannten Alltag.

Kontakt

Besichtigungstermine und Rückfragen: Udo Oest, Handy 0152-09426208 oder Carsten Eickhof, Mail carsten.eickhof@web.de. Keine Makler-Anfragen.

Verkaufspreis, Übergabe

550.000 € VB. Privatverkauf, keine Maklercourtage. Alle Verkaufs-Nebenkosten zu Lasten des Käufers.

Zahlungsweise:

5% bei Festreservierung (keine Erstattung bei Käufer-Rücktritt), 45% bei Notartermin, 50% vor Übergabe.

Übergabe:

Angestrebt wird Januar 2024, spätestens jedoch sechs Monate nach Notarvertrag.

Lage

Norderende 38, 21782 Bülkau. Dorflage im typischen bäuerlichen Marschenland zwischen dem hügeligen Waldgebiet Wingst und der Niederelbe.

Gebäudezustand

Technisch und baulich guter Zustand ohne Sanierungsbedarf.

Hauptgebäude

Erdgeschoss ca. 561 m²:

Wohnfläche 172 m² mit Küche, 5 Zimmern, Speisekammer, Bad (neu 2015). Trockener Teilkeller. Stallbereich mit fünf Pferdeboxen. Halle (120 m²) mit zwei großen Toren. Diverse Lagerräume. Sattelkammer. Windgeschützte Terrasse und verglaste Veranda.

Obergeschoss ca. 456 m²:

Wohnfläche 125 m² mit Bad (neu 2016), Küche und vier Zimmern. Wohnung ist vermietet (Kündigungsfrist bei Eigenbedarf: drei Monate). Trockener Dachboden.

Energieausweis

Bedarfsausweis Klasse D.

Scheune + Stallungen

Ca. 284 m². Scheune (120 m²), Garagen, Lagerräume und Offenstallungen.

Freiflächen

Befestigte Wege mit wassergebundener Decke. Große gepflasterte Fläche vor dem Hauptgebäude (Mistplatte). Paddock. Weideflächen eingezäunt.

Versorgung

Anschluss an die öffentliche Wasserversorgung; große belüftete Klärgrube für Abwasser. Glasfaseranschluss im Haus. Zentralheizung mit moderner Pelletanlage (neu 2014).

Infrastruktur

Schnelle Bahn- und Schnellstraßen-Verbindung nach Cuxhaven, Otterndorf, Stade, Hamburg.

Kita in Bülkau. Alle Schulformen in Cadenberge und Otterndorf, Freie Schule in Oberndorf.

Alle Ärzte in Cadenberge und Umgebung. Krankenhaus in Otterndorf, Kliniken in Stade und Cuxhaven. Tierärzte und Hufschmied in der Nähe.

Bäcker/Lebensmittel in Bülkau (500 m). Alle Geschäfte, Märkte und Handwerksbetriebe in Cadenberge und Otterndorf (jeweils 10 km).

Exposé - Energieausweis

Energieausweistyp	Bedarfsausweis
Erstellungsdatum	ab 1. Mai 2014
Endenergiebedarf	122,20 kWh/(m²a)
Energieeffizienzklasse	D

Exposé - Galerie



Exposé - Galerie



Exposé - Galerie



Exposé - Galerie



Exposé - Galerie



Exposé - Galerie



Exposé - Galerie



Exposé - Galerie



Exposé - Galerie



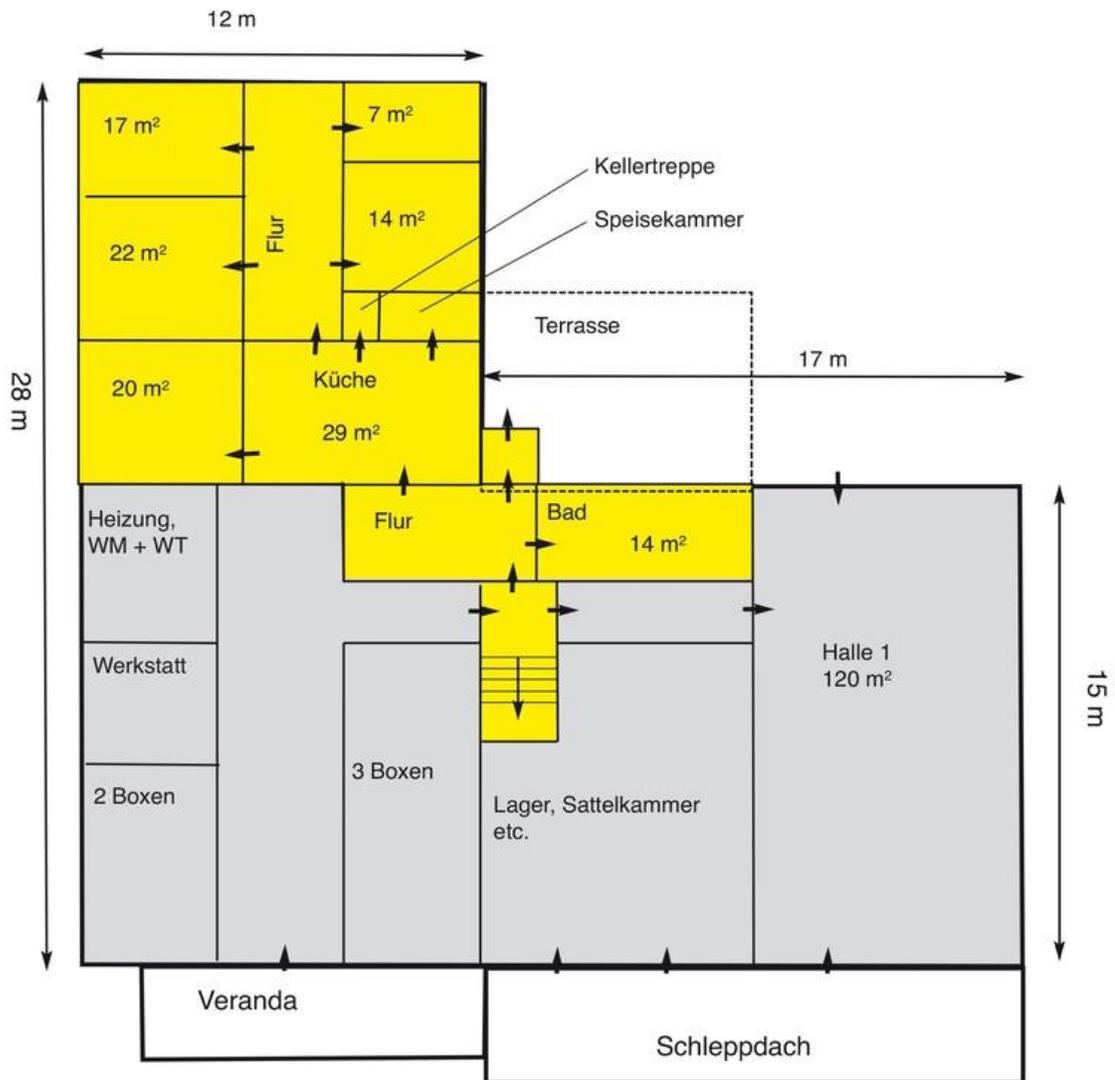
Exposé - Galerie



Exposé - Grundrisse

Grundriss Hauptgebäude Erdgeschoss Bülkau, Norderende 38

Raumaufteilung nicht exakt, nur zur Orientierung!

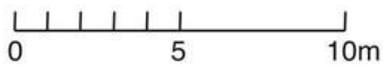
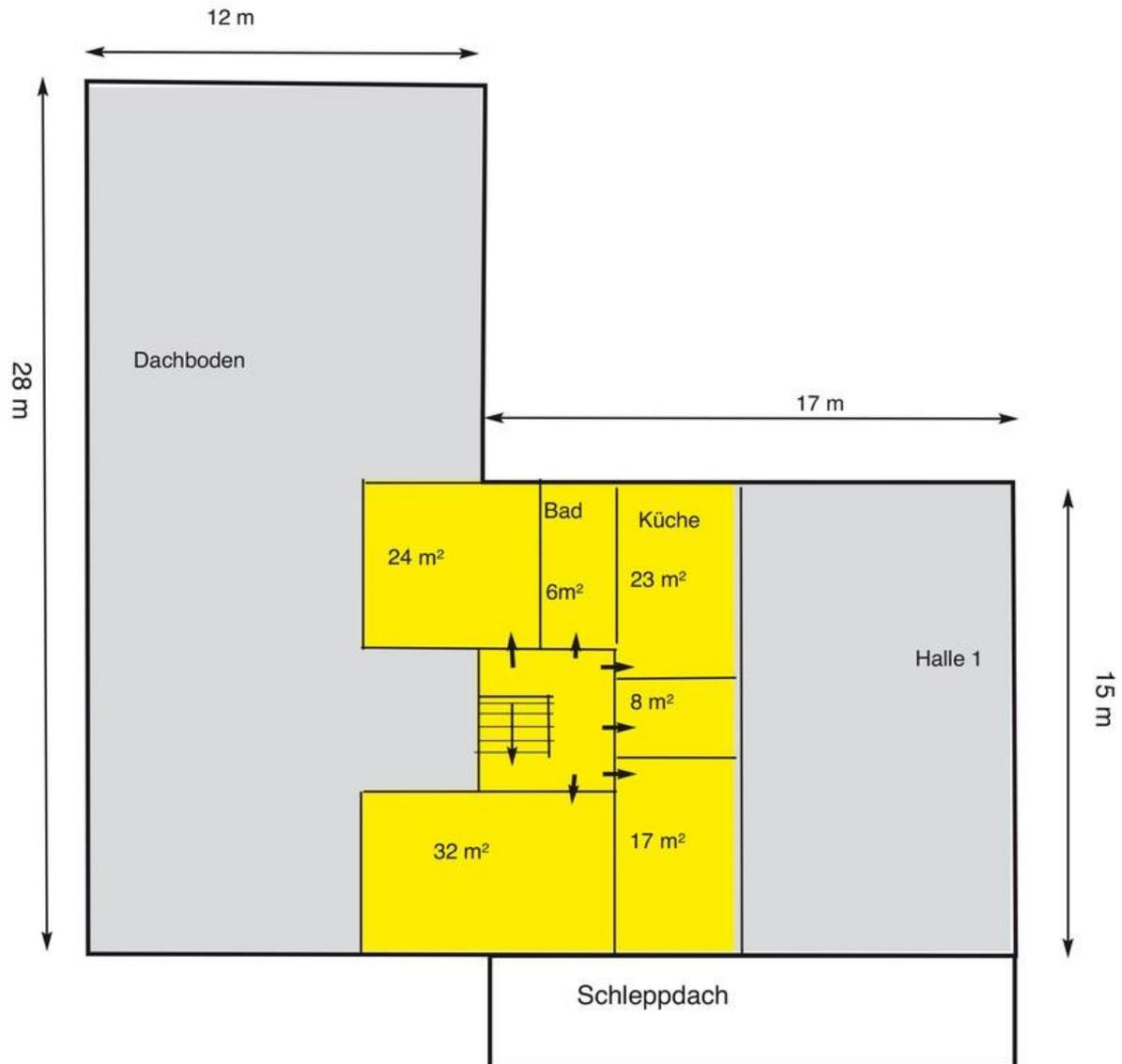


Maßstab ca. 1:200, 1 cm -> 2 m

Exposé - Grundrisse

Grundriss Hauptgebäude Obergeschoss Bülkau, Norderende 38

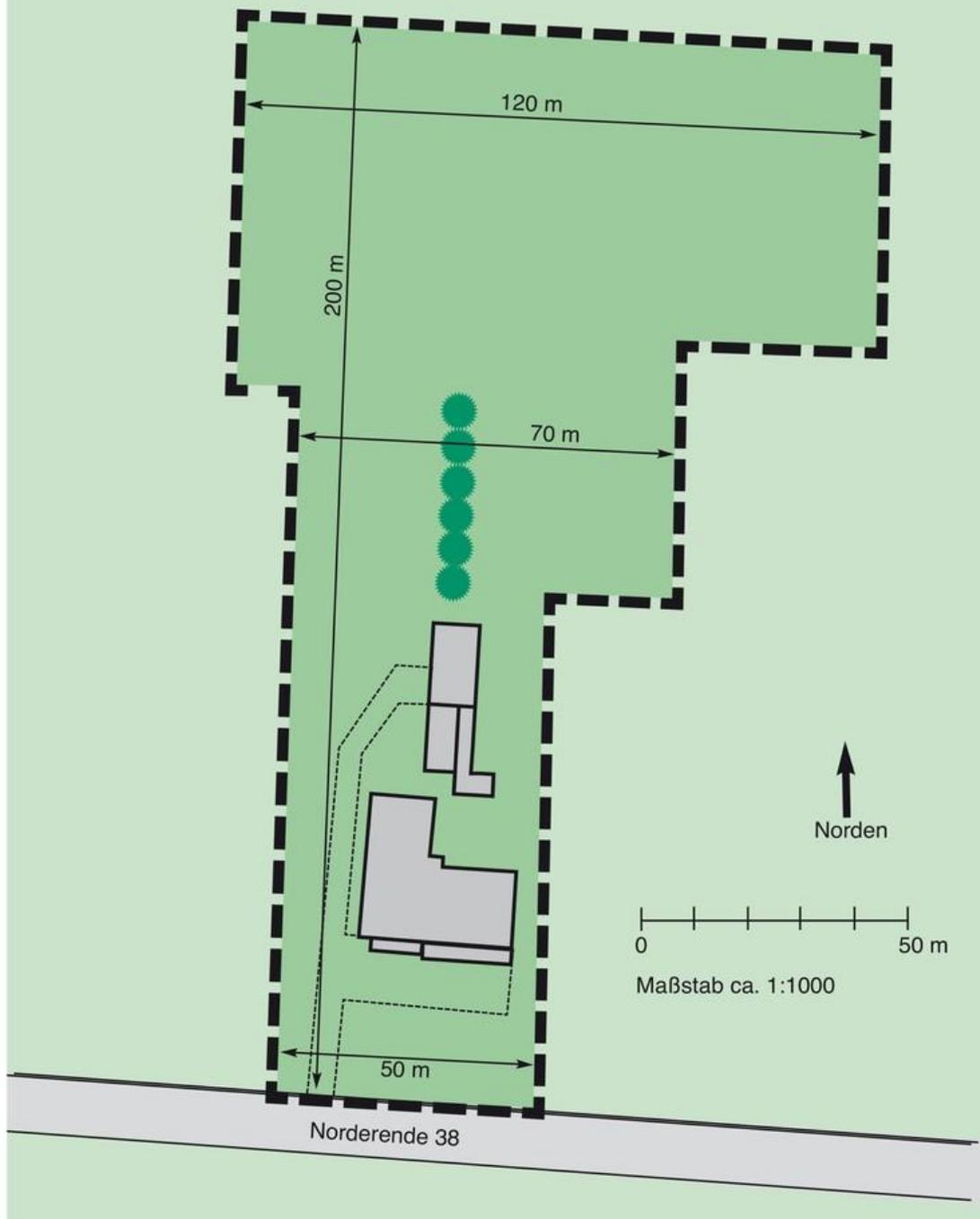
Raumaufteilung nicht exakt, nur zur Orientierung!



Maßstab ca. 1:200, 1 cm -> 2 m

Exposé - Grundrisse

Lageplan gemäß Flurkarte
Bülkau, Norderende 38, 15.020 m²
Grundstück nach Flächenumlegung



Exposé - Grundrisse

Grundriss Scheune + Stallungen Bülkau, Norderende 38

Raumaufteilung nicht exakt, nur zur Orientierung!

