

# Exposé

## Bauernhof in Emlichheim

**10 Hektar - Hofstelle in Alleinlage mit vielen  
Nutzungsmöglichkeiten**



Objekt-Nr. OM-423267

**Bauernhof**

Verkauf: **1.400.000 €**

Ansprechpartner:  
Doreen Hessels

49824 Emlichheim  
Niedersachsen  
Deutschland

Energieträger	Gas	Gesamtfläche	105.102,00 m²
Übernahme	Nach Vereinbarung	Garagen	2
Zustand	gepflegt		

# Exposé - Beschreibung

## Objektbeschreibung

Dieser Hof befindet sich in 49824 Emlichheim in der Grafschaft Bentheim, Nahe der niederländischen Grenze, und bietet endlose Möglichkeiten für alle, die das Leben auf dem Land lieben.

Die lange private Zufahrt führt Sie in eine komplette Alleinlage, umgeben von weitläufigen landwirtschaftlichen Flächen und einem alten Baumbestand.

Windkraftanlagen oder stark befahrene Straßen befinden sich nicht in der Nähe. Ruhe und Natur bestimmen hier den Alltag.

Dennoch sind Verkehrsanbindungen, Ärzte, Schulen und zahlreiche Einkaufsmöglichkeiten in wenigen Minuten im Emlichheimer Ortskern erreichbar.

Wohnhaus:

Das Wohnhaus wurde als zweischaliges Mauerwerk errichtet und über die Jahre hinweg kontinuierlich saniert und modernisiert, sodass es sich heute in einem guten Zustand befindet.

Baujahr Wohnhaus: 1932

Wohnhaus-Anbau: 1985

Verblendung erneuert: 1962

Neue Gas-Heizung: 2010

Neue Küche: 2018

Solarplatten

Glasfaseranschluss ist vorhanden

Fernwärme-Heizung

Kunststofffenster mit dreifach-Verglasung

Aktuell ist das Gebäude in zwei Wohneinheiten aufgeteilt.

Eine neue Aufteilung ist problemlos möglich, dadurch ergeben sich zahlreiche Nutzungsmöglichkeiten, z. B.:

Mehrgenerationenwohnen / Gewerbliche Nutzung / Ferienwohnungen / Wohnen und Arbeiten unter einem Dach...

Diele

Eine großzügige, an das Wohnhaus angrenzende Diele wurde zu einem gemütlichen Aufenthalts- bzw. Partyraum und einigen Abstellräumen ausgebaut.

Nebengebäude

Mehrere Ställe, Scheunen und Garagen bieten ideale Bedingungen für Pferdehaltung, Landwirtschaft, Handwerk, Hobbywerkstätten oder Einlagerungen.

Gebäudemasse

Wohnhaus: 92,70 m<sup>2</sup>

Anbau Wohnhaus: 82,27 m<sup>2</sup>

Dielenteil: 142,20 m<sup>2</sup>

Stall: 126,00 m<sup>2</sup>

Scheune: 144,40 m<sup>2</sup>

Garage: 31,50 m<sup>2</sup>

Terrasse 1: 20 m<sup>2</sup>

Terrasse 2: 12m<sup>2</sup>

Flächen

Hofstelle 39.220 m<sup>2</sup>

Ackerfläche vor dem Hof: 27.470 m<sup>2</sup>

Ackerfläche hinter dem Hof: 38.412 m<sup>2</sup>

Gesamt: 105.102 qm

Dokumente

Es liegen alle Baugenehmigungen, Energieausweis, Lagepläne etc. vor und werden auf Anfrage gerne versendet.

Ebenso sind weitere Bilder und Videos vorhanden.

Telefon: 05942-9888128

Mobil / WhatsApp: 0176 62044468

## Ausstattung

### **Fußboden:**

Laminat, Fliesen

### **Weitere Ausstattung:**

Balkon, Terrasse, Garten, Duschbad, Einbauküche, Gäste-WC

## Lage

Die angebotene Immobilie befindet sich in Emlichheim, einer charmanten Gemeinde im Landkreis Grafschaft Bentheim im äußersten Südwesten Niedersachsens. Die Lage zeichnet sich durch eine ruhige, ländlich geprägte Umgebung mit hoher Lebensqualität aus und bietet zugleich eine gute Anbindung an die umliegenden Städte sowie die benachbarten Niederlande.

Emlichheim verfügt über eine gewachsene Infrastruktur mit Einkaufsmöglichkeiten für den täglichen Bedarf, Kindergärten, Schulen, ärztlicher Versorgung, Apotheken sowie gastronomischen Angeboten. Das Ortszentrum ist übersichtlich und gut erreichbar.

Die Region ist bekannt für ihre naturnahe Umgebung entlang der Vechte, weitläufige Rad- und Wanderwege sowie vielfältige Freizeit- und Erholungsmöglichkeiten. Vereine und kulturelle Angebote sorgen für ein aktives Gemeindeleben und machen Emlichheim besonders attraktiv für Familien, Paare und Ruhesuchende.

Verkehrstechnisch ist Emlichheim über die B403 sowie die Nähe zu Nordhorn, Coevorden (NL) und Lingen gut angebunden. Auch Pendler profitieren von der Lage zwischen Deutschland und den Niederlanden.

Insgesamt bietet Emlichheim eine attraktive Kombination aus Ruhe, Natur und Alltagstauglichkeit, ideal für alle, die entspanntes Wohnen mit guter Erreichbarkeit verbinden möchten.



# Exposé - Galerie





# Exposé - Galerie





# Exposé - Galerie





# Exposé - Galerie





# Exposé - Galerie





# Exposé - Galerie





# Exposé - Galerie





# Exposé - Galerie





# Exposé - Galerie



# Exposé - Galerie





# Exposé - Galerie





# Exposé - Galerie





# Exposé - Galerie





# Exposé - Galerie





# Exposé - Galerie





# Exposé - Galerie





# Exposé - Galerie





# Exposé - Galerie





# Exposé - Galerie





# Exposé - Galerie





# Exposé - Galerie

