

# Exposé

## Resthof in Wittingen

**Resthof mit Weide und großem Garten - ideal für  
Selbstversorger und Tierbesitzer - 1,37ha**



Objekt-Nr. OM-423388

**Resthof**

Verkauf: **260.000 €**

29378 Wittingen  
Niedersachsen  
Deutschland

Baujahr	1900	Übernahme	Nach Vereinbarung
Grundstücksfläche	13.700,00 m <sup>2</sup>	Zustand	renovierungsbedürftig
Etagen	2	Schlafzimmer	5
Zimmer	9,00	Badezimmer	3
Wohnfläche	245,00 m <sup>2</sup>	Garagen	3
Energieträger	Gas	Heizung	Zentralheizung

# Exposé - Beschreibung

## Objektbeschreibung

Der Resthof hat eine Grundstücksfläche von 13.700m<sup>2</sup>. Hiervon etwa 5.825m<sup>2</sup> eine umzäunte Weide mit kleinem Stall.

Daneben ist eine große Obstwiese (ebenfalls umzäunt) und ein großer Nutzgarten mit großem Gewächshaus.

Es gibt einen kleinen Baumbestand, ein "Baumhaus". Für die Hühner gibt es einen kleinen Hühnerstall und einen Hühnerauslauf (überspannt mit stabilem Netz), in dem die Hühner sicher vor Habicht, Fuchs & Co. sind.

Zwischen dem Wohnhaus mit 2 Wohneinheiten und dem Garten liegt eine große Scheune, die viele Möglichkeiten bietet. Sie bietet die Möglichkeit, Holz, Heu und Geräte trocken zu lagern und einige Räume als Stall zu nutzen.

Zwischen Scheune und Wohnhaus ist ein großer uneinsichtiger Innenhof, in dem man seine Ruhe hat!

Das Wohnhaus ist teilweise renovierungsbedürftig, kann aber schon komplett bewohnt werden (und wird es von uns auch derzeit :-)).

Die Wohnung im OG hat 3 Zimmer, Küche und Bad (WC, Waschbecken und Dusche). Küche mit Gaskochfeld (Erdgas).

Die Wohnung im EG hat 6 Zimmer, Küche, Bad (WC, Waschbecken und Dusche) und ein Gäste-WC. Zwischen beiden Wohnungen liegt ein Wintergarten, von dem aus der (trockene!) Keller, der Innenhof und der Heizungsraum zugänglich sind.

Vor dem Treppenhaus zur oberen Wohnung sind die beiden Besonderheiten dieses Wohnhauses zugänglich:

Eine zusätzliche Küche mit Speisekammer. Und ein vollwertiges Badezimmer mit Badewanne, Waschbecken, WC sowie Anschlüssen und genug Platz für Waschmaschine und Trockner.

Die Wohnung im OG wurde von uns 2021 renoviert und dabei wurde u. a. das Bad frisch gefliest und die Küche neu eingebaut.

Die Wohnung im EG wurde von uns 2022-2023 teilweise renoviert, müsste aber noch weiter renoviert werden.

Das Wohnhaus ist nur durch uns (= Besitzer) bewohnt. Keine der Wohnungen ist vermietet.

Die Weide (etwa 5.825m<sup>2</sup>) ist derzeit verpachtet: Ab und zu sind 2 schöne, ruhige Ponys auf der Weide. Der Vertrag mit der sehr netten Pächterin endet automatisch bei Verkauf des Grundstücks, kann aber gerne fortgesetzt werden. Die Weide mit Stall eignet sich durch mehrfache umzäunte Abtrennungen auch sehr gut zur Haltung von Eseln, Schafen und Ziegen.

Im Wohnhaus befinden sich 2 Garagen, eine davon im offenen Bereich bis zum Giebel und mit Verbindung zum Dachboden. Nebenan ist ein kleiner Abstellraum. Der Dachboden ist teilweise noch unausgebaut.

In der Scheune gibt es ein elektrisch betriebenes Garagentor. Der Bereich wird derzeit von uns für die Gartengeräte und den Einachstraktor genutzt.

Insgesamt gibt es viel Platz auf dem Grundstück, um den Hobbys oder (Klein-)Gewerbe nachzugehen, als Selbstversorger zu leben, Tiere zu halten, und und und...

Das Grundstück grenzt an 2 Seiten an Wirtschaftsweg und Ackerflächen, an 1 Seite an einer Weide und an 1 Seite an das Nachbargrundstück. Der Nachbar ist sehr freundlich und entspannt. Hier kann man in Ruhe leben!

Das Grundstück ist komplett stabil umzäunt, damit Hunde nicht rauskommen und Feldhasen, Füchse & Co. nicht reinkommen.

# Ausstattung

Wohnfläche: 245 m<sup>2</sup>

Schlafzimmer: 5

Badezimmer: 3

Grundstücksfläche: 13.700 m<sup>2</sup>

Haustyp: Wohnhaus mit Nutzfläche und Scheune

Etagen: 2

Wohnhaus und Scheune sind teilweise unterkellert

Baujahr: Haupthaus ca. 1880, Scheune und Anbauten später

Es sind 3 Einbauküchen enthalten, die nach Absprache übernommen werden können.

Internet: Glasfaseranschluss von Giffinet. Es sind bis zu 1.000 Mbit/s möglich.

Die Stromzähler sind getrennt:

1x für Wohnung OG plus Küche und Badezimmer EG beim Treppenhaus.

1x für Wohnung EG plus Keller, Nutzflächen und Scheune.

Für Wasser gibt es keine getrennten Zähler. Für Warmwasser und Heizung gibt es keine Zähler.

Die Elektrik in allen Gebäuden befindet sich in ordentlichem Zustand, wurde vermutlich in den 80er/90er Jahren neu gemacht. Alle Kabel sind mind. 3-adrig mit Schutzleiter. Die Wasser- und Abwasserleitungen wurden ebenso in den 80er/90er Jahren neu gemacht.

Die Gasheizung (Erdgas, "Paradigma Modula II") wurde 2004 eingebaut und befindet sich laut Heizungsmonteur in einwandfreiem Zustand. Es ist ein ungewöhnlich großer Wasserspeicher im Heizungsraum, an den z. B. noch Solarthermie angeschlossen werden kann.

Zur Grundstückspflege und Gartenbearbeitung haben wir einen Einachstraktor mit umfangreichem Zubehör, ebenso sehr viel Werkzeug, das ggf. übernommen werden kann.

Im Haupthaus am Dachboden, im Bereich der hintersten Garage, wurde 2021 eine elektrische Seilwinde montiert. Damit ist es spielend leicht, schwere/sperrige Sachen vom EG ins OG zu bekommen: Vom unausgebauten Dachboden gibt es eine Tür in die OG-Wohnung. Sehr praktisch!

## **Fußboden:**

Laminat, Fliesen

## **Weitere Ausstattung:**

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

## **Sonstiges**

Innenfotos des Wohngebäudes gibt es auf Nachfrage.

## **Lage**

Im Außenbereich zwischen Glüsingern und Hafen. Sehr ruhig gelegen an einem Wirtschaftsweg, kaum Durchgangsverkehr. Mit dem Hund kann man direkt vom Grundstück aus in viele Richtungen Gassi gehen und kommt kaum anderen Menschen in die Quere.

In direkter Umgebung nur 2 Nachbarn (sehr nett und freundlich, beste Nachbarn!).

Die Innenstadt von Wittingen liegt nur ca. 4km entfernt.

Entfernungen:

Baumarkt: 2,0km

Edeka/Aldi/Jawoll/Getränkemarkt: 2,5km

Ärzte, Apotheken, Kindergärten, Schulen, Volksbank, Sparkasse, Tankstelle und weitere Einkaufsmöglichkeiten: 3,0-4,0km

**Infrastruktur:**

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

# Exposé - Energieausweis

Energieausweistyp	Bedarfsausweis
Erstellungsdatum	ab 1. Mai 2014
Endenergiebedarf	227,90 kWh/(m <sup>2</sup> a)
Energieeffizienzklasse	G

## Exposé - Galerie



Obstwiese und Weide

# Exposé - Galerie



Stall mit Weide



Garten Hügelbeet

# Exposé - Galerie



Garten



Gewächshaus

# Exposé - Galerie



Hexengarten



Sitzecke bei Scheune

# Exposé - Galerie



Innenhof Pergola



Wohnhaus Einfahrt und Garagen

# Exposé - Galerie



Scheue Südwestseite



Steinbackofen

# Exposé - Galerie



Innenhof Pergola Wintergarten



Innenhof Wohnhaus

# Exposé - Galerie



Innenhof Scheune



Wohnhaus Südseite

# Exposé - Galerie



Hühnerauslauf



Hühnerstall und Hühnerauslauf

# Exposé - Galerie



Scheune Südseite



Baumhaus und Hühnerauslauf

# Exposé - Galerie



Obstwiese Südseite



Obstwiese Nordseite

# Exposé - Galerie



Heuboden



Heuboden

# Exposé - Galerie



Weide mit Stall



Stall

# Exposé - Galerie



Stall innen



Weide

# Exposé - Galerie



Wohnhaus Einfahrt und Garagen



Innenhof Südseite

# Exposé - Galerie



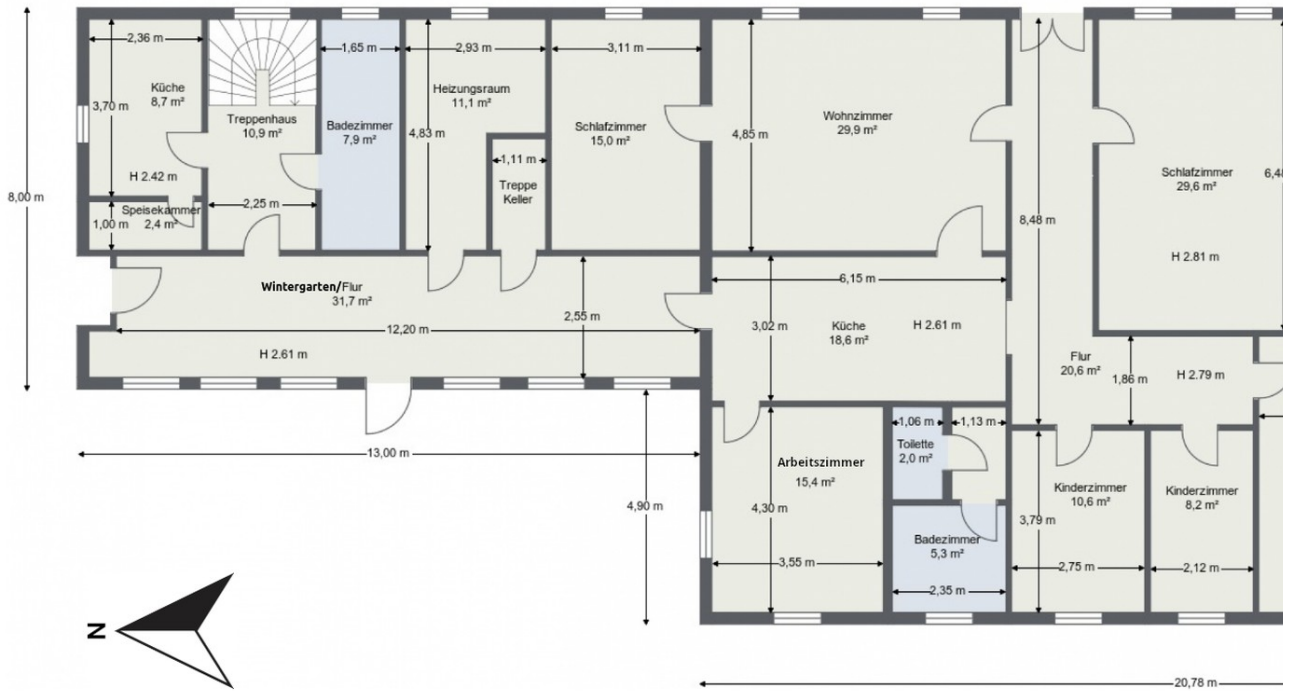
Scheune Gartenseite Einfahrt



Scheune Gartenseite mit Garage

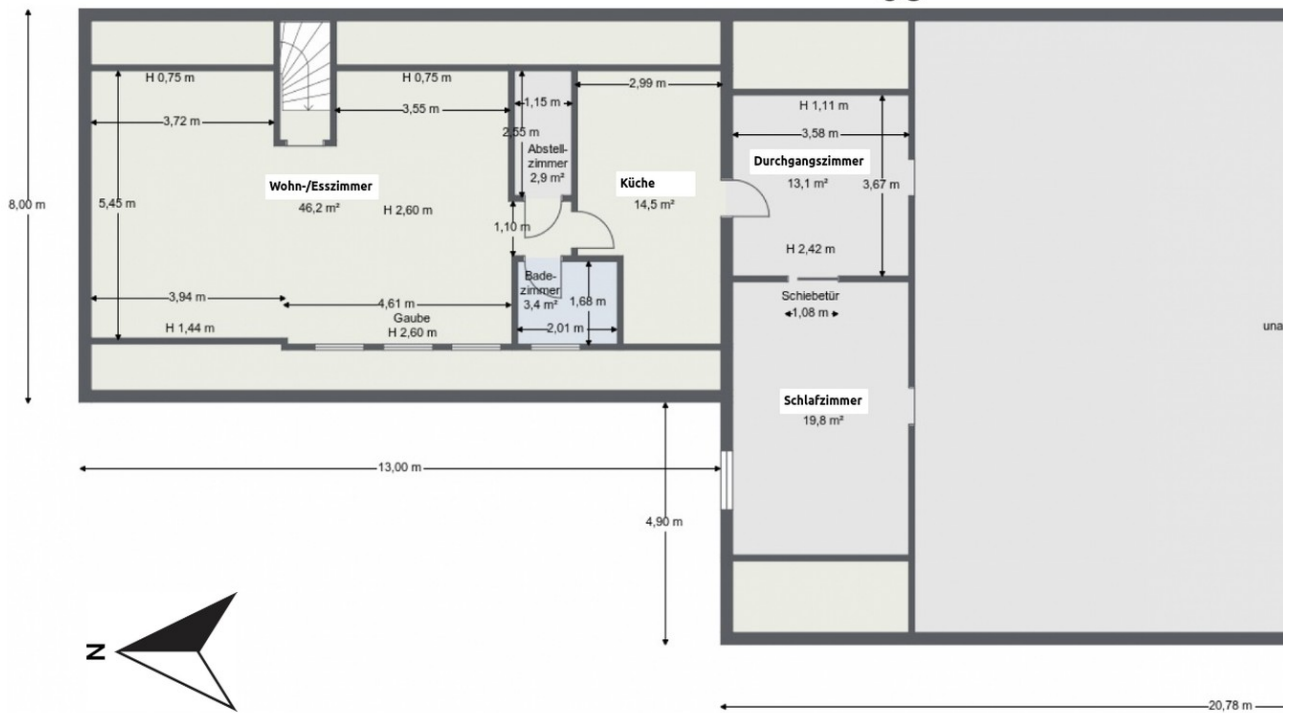
# Exposé - Grundrisse

EG



EG

OG



OG