

# Exposé

## Bauernhaus in Lindlar

### Bauernhof mit angrenzenden Grünflächen inkl Bachlauf



Objekt-Nr. OM-423442

#### Bauernhaus

Verkauf: **495.000 €**

51789 Lindlar  
Nordrhein-Westfalen  
Deutschland

|                   |                         |              |                       |
|-------------------|-------------------------|--------------|-----------------------|
| Baujahr           | 1975                    | Zustand      | renovierungsbedürftig |
| Grundstücksfläche | 8.321,00 m <sup>2</sup> | Schlafzimmer | 4                     |
| Etagen            | 2                       | Badezimmer   | 2                     |
| Zimmer            | 15,00                   | Garagen      | 1                     |
| Wohnfläche        | 208,00 m <sup>2</sup>   | Carports     | 2                     |
| Nutzfläche        | 234,00 m <sup>2</sup>   | Stellplätze  | 6                     |
| Energieträger     | Holzpellets             | Heizung      | Sonstiges             |
| Übernahme         | sofort                  |              |                       |

# Exposé - Beschreibung

## Objektbeschreibung

Bei dem gesamten Objekt handelt es sich um einen Bauernhof mit einem bebauten Grundstück und einem unmittelbar daran angrenzenden grossen Wiesengrundstück mit einem Bachlauf.

Das gesamte Objekt ist ideal für Tierhaltung, z.B. Pferde, da hierfür alle benötigten Einrichtungen vorhanden sind.

Die Errichtung eines Paddock ist möglich

Grundstück bebaut 1.461 qm

Auf diesem Grundstück sind folgende Bauten vorhanden

- Wohnhaus mit einer gesamten Nutzfläche von 234 qm (Wohnfläche ca 208qm) und 15 Räumen.

Das Gebäude wurde 1975 komplett saniert und erweitert – es wurde jahrzehntelang als Mehfamilienhaus genutzt.

Das Haus umfasst 2 Stockwerke, ist unterkellert, u.a. mit einem Gewölbekeller, und weist einen Speicher mit Stehhöhe auf.

In den Jahren 2020-2023 wurden Investitionen von 76 T€ durchgeführt:

- o Pellets-Heizung von KWB mit Solarthermie
- o Komplette Badsanierung Erdgeschoss
- o Unterverteilung
- 1 PKW-Garage
- 1 kleine Garage (2,3 m x 2,8 m)
- 1 Remise (als Stellplatz für PKW nutzbar)
- 1 Werkstatt (2,8 m x 9,0 m)
- Doppelcarport BJ 2023 (5,3m x 5,3m)
- 1 Scheune (10,5 m x 9,5 m)
- 1 Stall

Grundstück unbebaut 6.860 qm

Das Grundstück grenzt unmittelbar an das vorgenannte bebaute Grundstück an.

Es handelt sich derzeit um Weideland mit einem Bachlauf in der Mitte der gesamten Fläche.

Da das Grundstück bis an eine Gemeindestrasse heranreicht, könnte eine eigene (zweite) Zufahrt erstellt werden.

Inwieweit eine Bebauung hier möglich ist, wurde noch nicht geprüft.

## Ausstattung

Im Wohnhaus stehen Renovierungen im Innenbereich (Böden und Wände) an, ebenso wie die Renovierung des Bad im OG und der Fenster im Dachgeschoss.

Alle anderen Gebäude auf dem bebauten Grundstück, also Scheune, Garage, Werkstatt etc befinden sich in einem guten Zustand.

**Fußboden:**

Laminat, Teppichboden, Fliesen, Vinyl / PVC

**Weitere Ausstattung:**

Balkon, Terrasse, Garten, Keller

**Lage**

Das gesamte Objekt befindet sich mitten in einem Dorf in der Gemeinde Lindlar.

Lindlar ist eine charmante Gemeinde im Bergischen Land, bekannt für ihre malerische Landschaft und gute Infrastruktur. Die Lage bietet eine gute Anbindung an umliegende Städte wie Köln und Leverkusen. Einkaufsmöglichkeiten für den täglichen Bedarf sowie Ärzte und Schulen sind in der Nähe vorhanden. Zahlreiche Freizeitmöglichkeiten wie Wanderwege und Naherholungsgebiete laden zur Erholung ein.

# Exposé - Energieausweis

|                        |                               |
|------------------------|-------------------------------|
| Energieausweistyp      | Bedarfsausweis                |
| Erstellungsdatum       | ab 1. Mai 2014                |
| Endenergiebedarf       | 464,70 kWh/(m <sup>2</sup> a) |
| Energieeffizienzklasse | H                             |

## Exposé - Galerie



Hausansicht

# Exposé - Galerie



Hausansicht



Hausansicht

# Exposé - Galerie



Flur zum Bad



Bad Erdgeschoss

# Exposé - Galerie



Gewölbekeller



Ansicht Bauernhof

# Exposé - Galerie



Wiesengrundstück



Aussicht Balkon Wohnzimmer

# Exposé - Galerie



Carport



Scheune und Remise

# Exposé - Galerie



Scheune und Remise

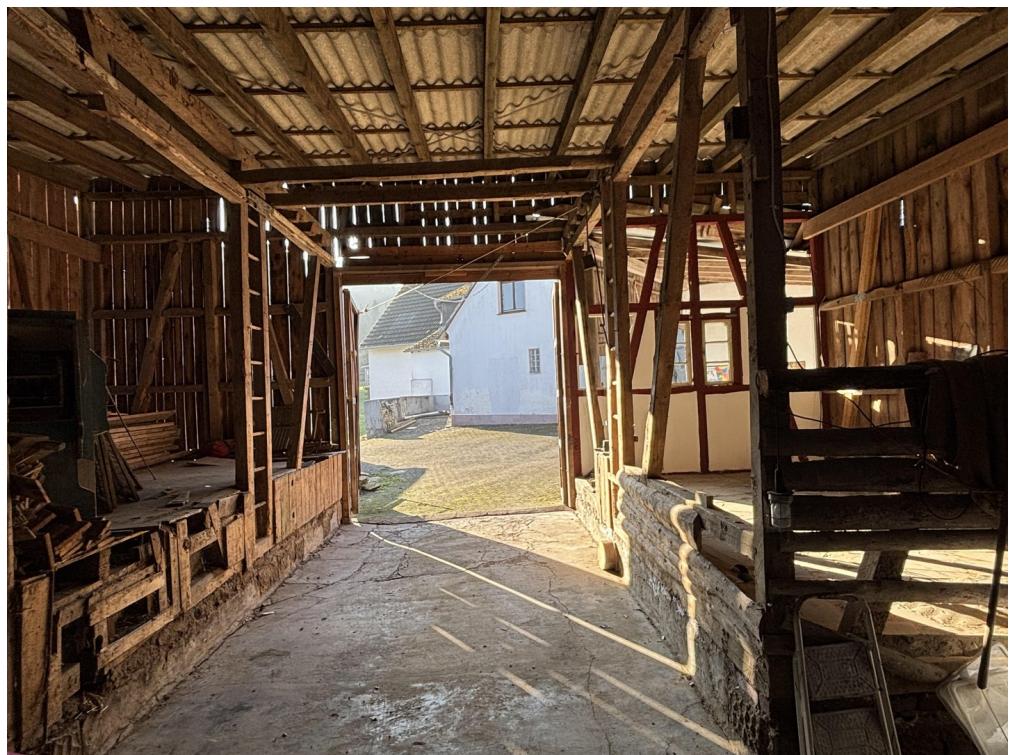


Scheune innen

# Exposé - Galerie



Scheune innen



Scheune innen