

# 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	8.615,00 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 unmittelbar daran angrenzenden grossen Wiesengrundstück mit einem Bachlauf.

Das gesamte Objekt weist eine Fläche von 8.615 qm auf und ist ideal für Tierhaltung, z.B. Pferde.

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 Mehrfamilienhaus 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

Bis auf die bereits durchgeführten Renovierungen stehen Im Wohnbereich Renovierungen der Boden- und Wändebeläge an.

Im EG sind mehrfachverglaste Fenster und Balkontüren vorhanden.

- 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 (3m x 6,5m)

Unmittelbar an die Gebäude angrenzend erstreckt sich Weideland mit 7.154 qm inklusive einem Bachlauf und eigener Zufahrt.

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 7 Fenster.

Alle anderen Gebäude auf dem Grundstück, also Scheune, Garage, Carport, 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



Bad Erdgeschoss



Gewölbekeller

# Exposé - Galerie



Wohnbereich EG



Wohnbereich EG

# Exposé - Galerie



Flur EG



Ansicht Bauernhof

# Exposé - Galerie



Wiesengrundstück



Aussicht Balkon Wohnzimmer

# Exposé - Galerie



Doppel-Carport



Scheune und Remise

# Exposé - Galerie

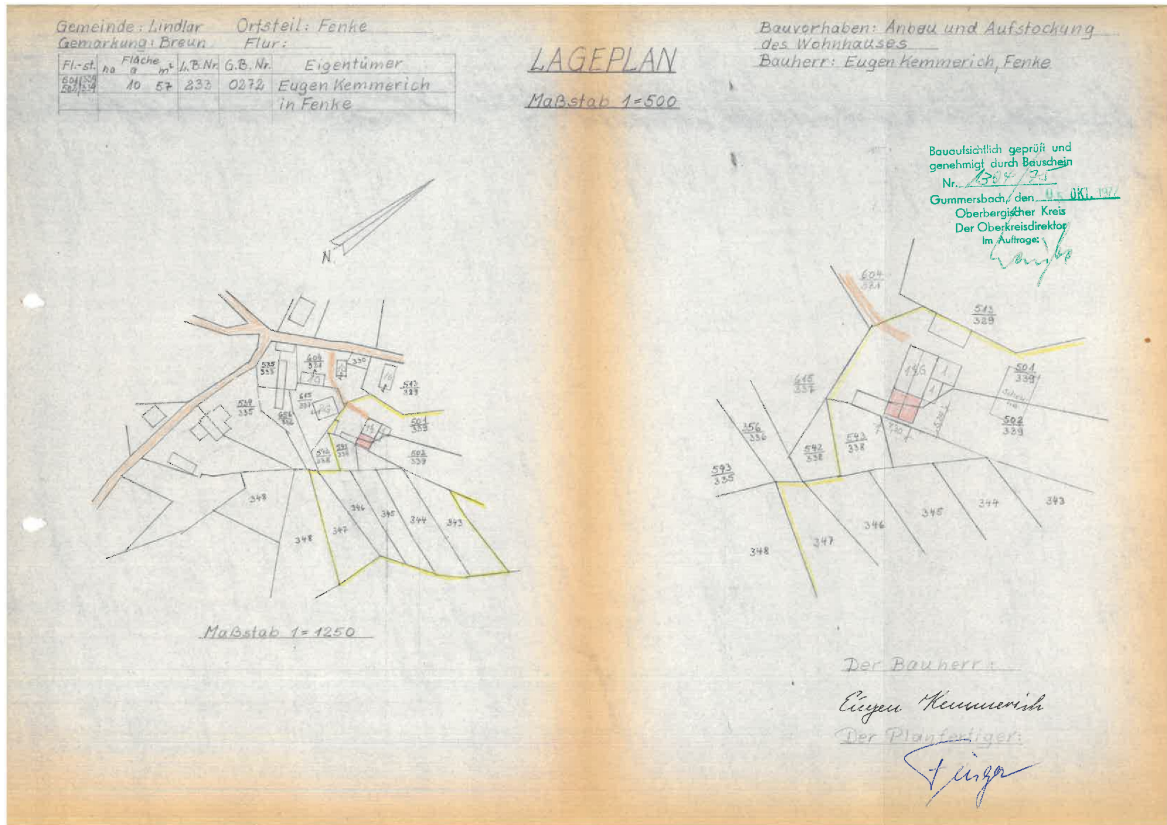


Scheune innen



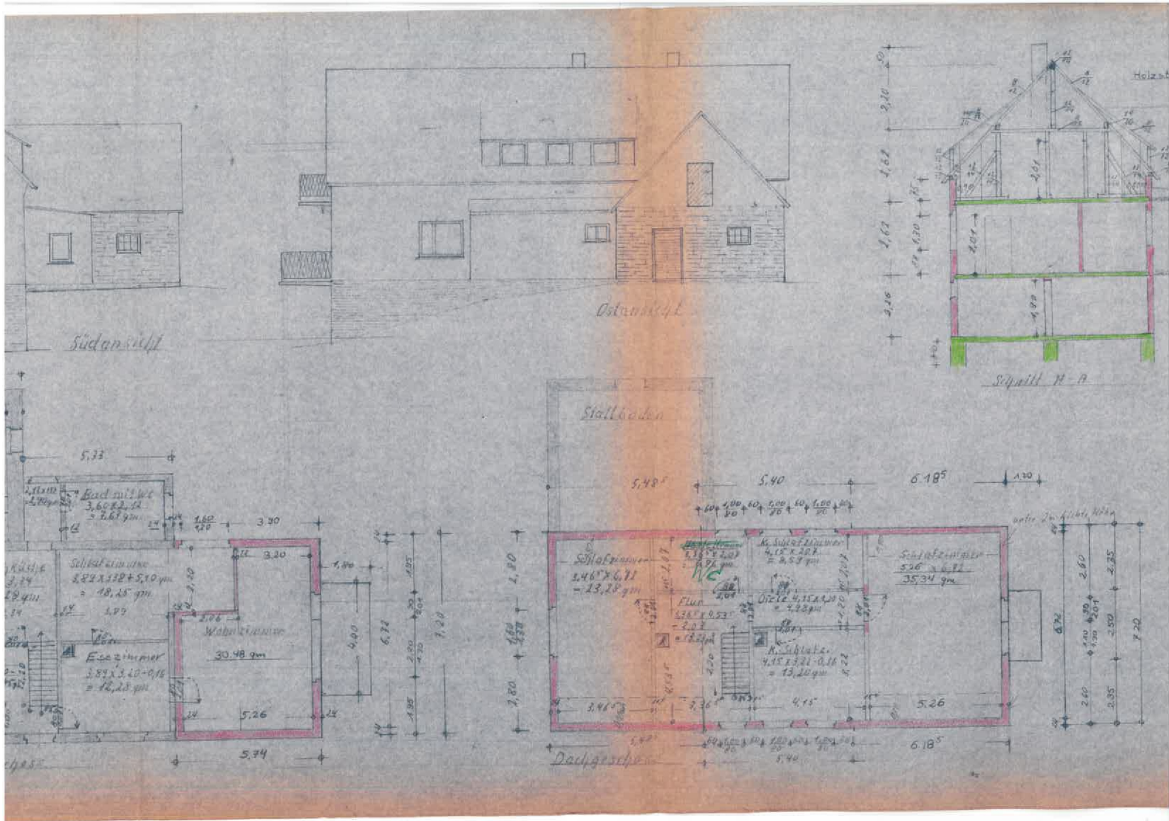
Scheune innen

# Exposé - Grundrisse





# Exposé - Grundrisse



# Exposé - Grundrisse

