

Exposé

Resthof in Rötgesbüttel

Traumhafter Resthof mit viel Ausbaureserve



Objekt-Nr. OM-432672

Resthof

Verkauf: **375.000 €**

Ansprechpartner:
Heidrun Wocken

38531 Rötgesbüttel
Niedersachsen
Deutschland

Baujahr	1910	Übernahme	sofort
Grundstücksfläche	1.500,00 m²	Zustand	renovierungsbedürftig
Etagen	2	Schlafzimmer	3
Zimmer	5,00	Badezimmer	2
Wohnfläche	200,00 m²	Garagen	1
Nutzfläche	300,00 m²	Stellplätze	5
Energieträger	Gas	Heizung	Zentralheizung

Exposé - Beschreibung

Objektbeschreibung

Ich verkaufe einen traumhaften Resthof mit viel Charme in Ortsrandlage von Rötgesbüttel.

Der Hof liegt auf einem großen Grundstück mit viel Stellfläche und einem großen Gartenbereich.

Im Untergeschoss des Wohnteils befinden sich die großzügige Küche, zwei Abstellräume, ein Wohnzimmer mit Kamin, ein Badezimmer und ein weiterer Raum, der bisher als Büro genutzt wurde.

Über eine Holztreppe kommt man in die zweite Etage mit zwei Schlafzimmern und einem WC. Eine weitere halbe Treppe führt schließlich auf den ehemaligen Heuboden, der zwischenzeitlich als Einliegerwohnung genutzt wurde. Hier befinden sich ein Abstellraum, ein Badezimmer und ein weiteres großes Schlafzimmer.

Im ehemaligen Stallbereich wurde eine Werkstatt eingerichtet. Es gibt eine befahrbare Garage und im Untergeschoss drei weitere Räume als Abstellmöglichkeit.

Auf dem Dachboden wurde eine weitere Wohnung mit 100 qm geplant und seinerzeit vom Bauamt genehmigt. Zusätzlich finden Sie hier noch einen weiteren großen Raum und Zugang zum Dachboden des Wohnbereichs.

Alle Fenster und die Außentüren des Wohnbereichs wurden 2015 erneuert. Der Estrich und die Böden des Wohnbereichs wurden ebenfalls 2015 komplett ausgetauscht. Das Dach wurde größtenteils neu eingedeckt, 2020 wurde eine neue Gasheizung eingebaut und 2024 wurden die Außenwände des Wohnbereichs trockengelegt.

Die Werkstatt wurde 2015 ausgebaut und eingerichtet.

Trotz vieler erfolgter Maßnahmen stehen noch einige Sanierungsarbeiten aus, darunter Austausch des Putzes innen gegen atmungsaktiven Putz, Sanierung der Bäder, Nachrüstung des Kamins, perspektivisch Neueindeckung des alten Dachteils.

Ausstattung

Fußboden:

Parkett, Laminat, Fliesen, Vinyl / PVC

Weitere Ausstattung:

Terrasse, Garten, Duschbad, Einbauküche, Kamin

Lage

Das Haus befindet sich in Ortsrandlage in unmittelbarer Nähe eines traumhaften Waldes. Der Bahnhof ist in wenigen Minuten erreichbar.

Infrastruktur:

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

Exposé - Energieausweis

Energieausweistyp	Bedarfsausweis
Erstellungsdatum	ab 1. Mai 2014
Endenergiebedarf	331,70 kWh/(m²a)
Energieeffizienzklasse	H

Exposé - Galerie



Exposé - Galerie



Exposé - Galerie



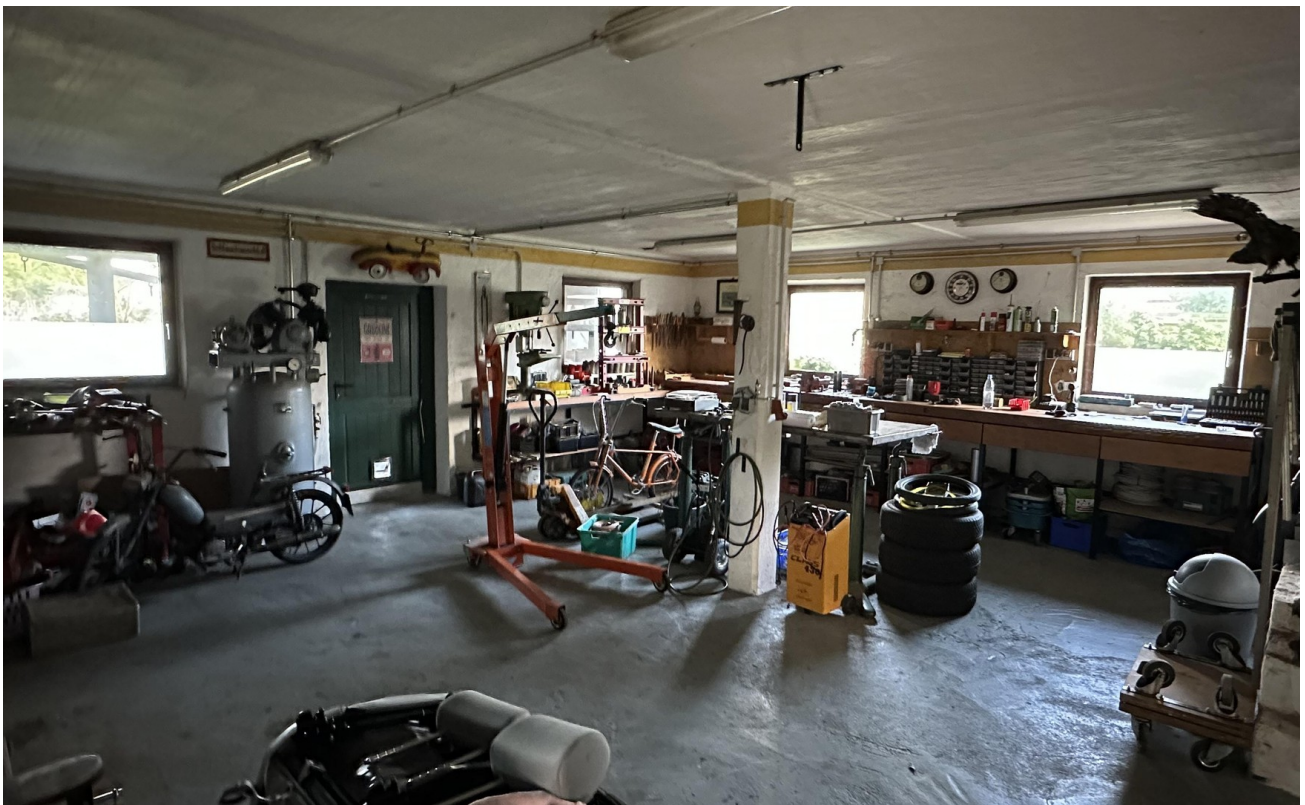
Exposé - Galerie



Exposé - Galerie



Exposé - Galerie



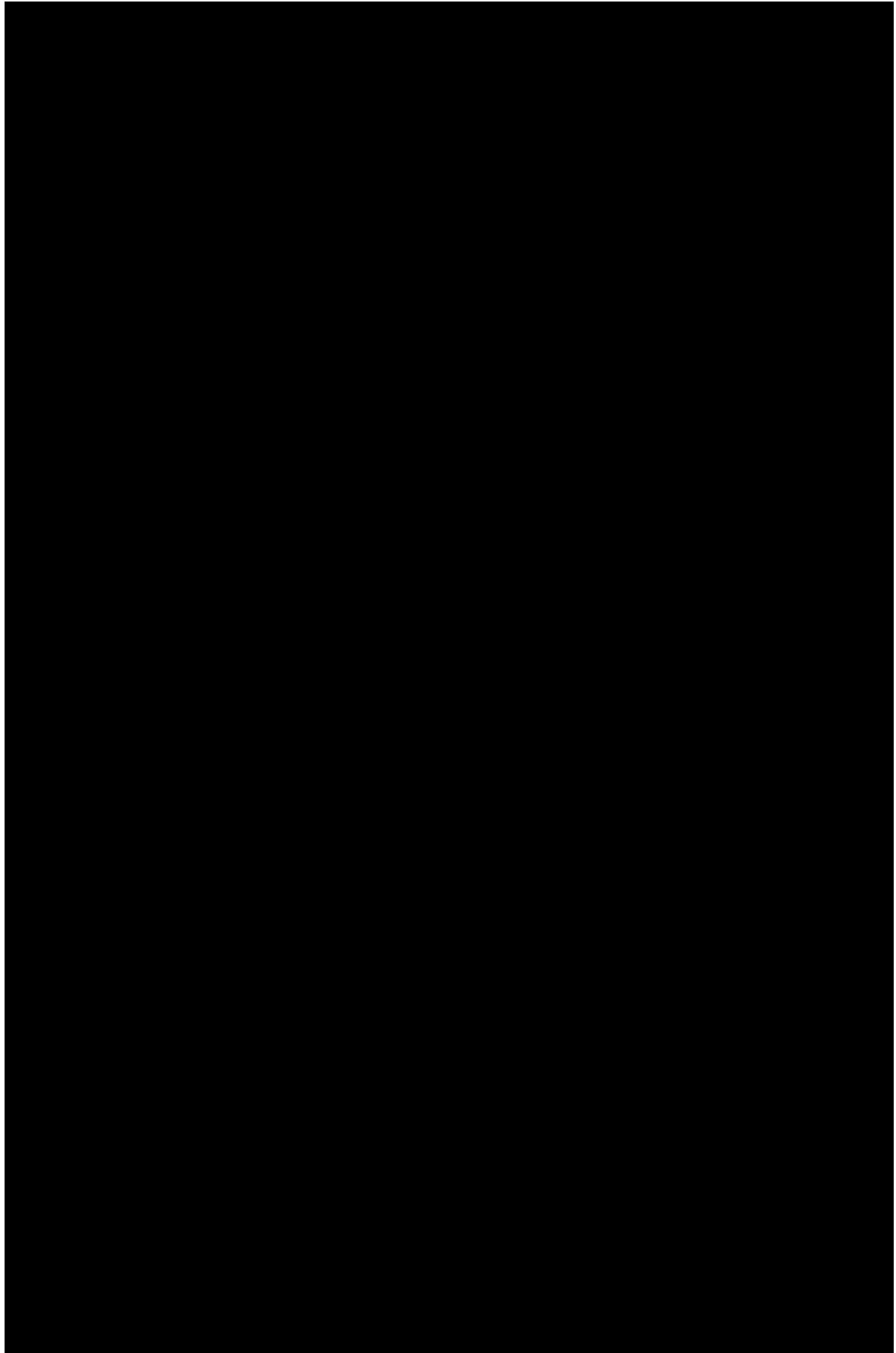
Exposé - Galerie



Exposé - Galerie



Exposé - Grundrisse



Exposé - Grundrisse

Exposé - Grundrisse

Exposé - Grundrisse

Exposé - Grundrisse

Exposé - Grundrisse