

Exposé

Landwirtschaftlicher Betrieb in Verden/Aller

Saniertes Bauernhaus mit 2 Wohnbereiche auf ca. 2,76ha mit Garten & vielen Alleinstellungsmerkmalen



Objekt-Nr. OM-273212

Landwirtschaftlicher Betrieb

Verkauf: **auf Anfrage**

Ansprechpartner:
Werner Blohme

27283 Verden/Aller
Niedersachsen
Deutschland

Baujahr	1864
Energieträger	Gas
Übernahme	Nach Vereinbarung
Zustand	saniert
Gesamtfläche	27.618,00 m ²

Scheunen- / Hallenfläche	308,00 m ²
Acker- /Weidefläche	12.500,00 m ²
Garagen	3
Heizung	Zentralheizung

Exposé - Beschreibung

Objektbeschreibung

Der Hof besticht durch das stilvoll und hochwertig sanierte Haus mit einem Top Endenergiebedarf von 108 kWh/m²*a. Der Wert liegt in der Energieklasse D, nur geringfügig oberhalb der Werte der Energieklasse C.

Die geputzten Fassaden sind 2023 saniert. Der Anstrich ist absichtlich noch nicht erfolgt, um dem Käufer die Farbwahl zu überlassen und die nicht (mit Farbe) überdeckten Flächen zu präsentieren.

Das Gebäude bietet zwei großzügige Wohnbereiche sowie große Nutzflächen in der Hofdiele und im nicht ausgebauten Teil des Dachbodens. Neben der Eignung für Vieh- oder Pferdehaltung ist auch ein Generationenwohnen im Haus möglich. Das Ensemble wird ergänzt durch große Scheunen und den beiden ebenfalls sanierten Geflügelställen (715 m² und 1.080 m²). Sofern neben der zum Hof gehörenden Weide von rund 1,2 ha zusätzlicher weiterer Flächenbedarf besteht, unterstützen wir gerne bei der Suche nach zusätzlichen Weideflächen zur Pacht im nahen Umkreis.

die wichtigsten Modernisierungen im Überblick:

1990 Sanierung des Fußbodens im Erdgeschoss – Neuaufbau mit rund 12 cm Dämmung, zuzüglich 3 Lagen Dämmmatten für FB-Heizung, Fußbodenheizung, Estrich

2007 Erneuerung Fenster

2012 Dacherneuerung inklusive Dämmung (200er Dämmung in den Dachschrägen), Dämmung der oberen Geschossdecke im Wohntrakt mit 300 mm, Komplette Modernisierung der Wohndiele und des Bades im Erdgeschoss

2017 komplette Kernsanierung und Erweiterung der Wohnfläche im Dachgeschoss, Neuausbau von 51 m² Wohnraum im Spitzboden

2023 Anschluss / Umstellung der Heizungsanlage auf Flüssiggas

Ausstattung

Die beiden Wohnbereiche bieten jeweils etwa 208 m² gut aufgeteilte Räume. Im Erdgeschoss überragt die sanierte große Diele, der Mittelpunkt der Wohnung, der nach Herzenslust gestaltet werden kann. Durch den freistehenden Design-Holzofen können die Räume schon annähernd allein erwärmt werden, in jedem Fall bietet die wohlige Wärme sofort ein hohes Maß an Gemütlichkeit. Die Diele ist komplett gefliest.

Das Obergeschoss ist annähernd neuwertig, stilvoll und trotzdem absolut modern gestaltet und in Top-Qualität ausgebaut und energetisch saniert.

Fußboden:

Parkett, Fliesen

Weitere Ausstattung:

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

Sonstiges

Bei schriftlicher Anfrage mit Angabe Ihres Namens und Anschrift übersenden wir Ihnen gern als pdf ein ausführliches Exposé mit weiteren Fotos und Dokumenten. Oder rufen Sie gerne an für Ihre Fragen oder zur Abstimmung eines Besichtigungstermins.

Lage

Der Hof liegt 5 km westlich von Verden Aller und 2 km südlich der Gemeinde Langwedel.

Verden liegt im Dreieck Bremen / Hannover / Hamburg. Der Landkreis hat ca. 135.000 Einwohner und grenzt an den östlichen Rand von Bremen. Die Verkehrsverbindungen sind exzellent. Verden hat zwei Autobahnanschlüsse zur A27 (Querverbindung vom Bremer Kreuz (A1) zum Walsroder Dreieck (A7)). Bei freier Fahrt erreicht man Bremen in 20-30 Minuten, Hannover in 45-60 Minuten und Hamburg in einer guten Stunde. Verden hat einen

Bahnanschluss mit IC Anschluss/Haltepunkt. Ein Flugplatz für Sport- und Segelflieger befindet sich im Stadtgebiet, der bisher überwiegend für Freizeitaktivitäten genutzt wird.

Verden ist international bekannt für den Pferdesport und die Pferdezucht. Auch landwirtschaftliche Wirtschaftsbetriebe, die Tierzucht allgemein mit überregionalen Auktionen sind weitere Schwergewichte in Verdens Wirtschaftszweigen.

Infrastruktur:

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

Exposé - Energieausweis

Energieausweistyp	Bedarfsausweis
Erstellungsdatum	ab 1. Mai 2014
Endenergiebedarf Strom	11,25 kWh/(m²a)
Endenergiebedarf Wärme	108,00 kWh/(m²a)

Exposé - Galerie



Impressionen Außenbereich

Exposé - Galerie



Impressionen Außenbereich



Impressionen Außenbereich

Exposé - Galerie



Blick in den Garten



Impressionen Außenbereich

Exposé - Galerie



Blick auf die Stallungen



Blick auf die Hoffläche

Exposé - Galerie



Blick auf die Hoffläche



Carportanlage / große Scheune

Exposé - Galerie



große Diele EG mit Ofen



große Diele EG

Exposé - Galerie



Bad EG



Bad EG

Exposé - Galerie



Detail Waschtisch EG



Detail Fliesen/Wände Hochglanz

Exposé - Galerie



Wohnbereich im OG



offener Küchenbereich im OG

Exposé - Galerie



Blick in den Wohn-/Essbereich



Bad OG

Exposé - Galerie



Bad OG



Wohn/Schlafrum OG

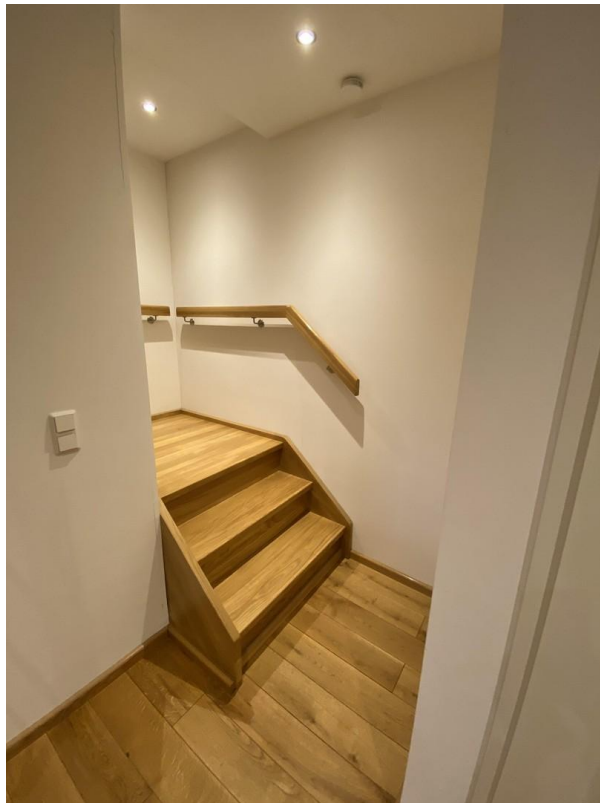


Wohn-/Schlafrum / Ankleide OG

Exposé - Galerie



Flur im Obergeschoss



Aufgang ins Dachgeschoss

Exposé - Galerie



Wohnbereich im Dachgeschoss



Wohnbereich im Dachgeschoss