



Historisches und individuelles  
Fachwerkhaus  
(Mehrfamilienhaus mgl.)

Willkommen  
in Ihrem  
neuen Zuhause.

Individuelles Fachwerkhaus  
im Zentrum von Kalefeld  
für nur

179.000 € VB

Großes ein- oder  
Zweifamilienhaus mit großem  
Dachboden und großem  
Hintergrundstück mit Pool und  
Terrasse.



### Familie Behrenz

Auetalstraße 39  
37589 Kalefeld

0151-54667268

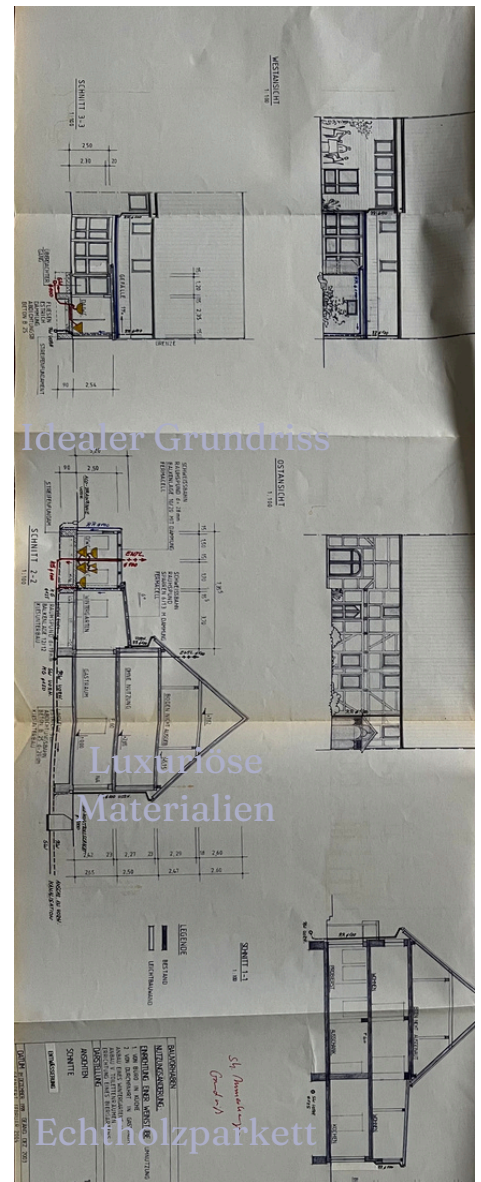
KONTAKT



# Betreten Sie ein historisches und individuelles Fachwerkhaus in Kalefeld

Das Haus wurde in den letzten 40 Jahren durchgängig modernisiert und der großzügige Hof mit Poollandschaft umgestaltet

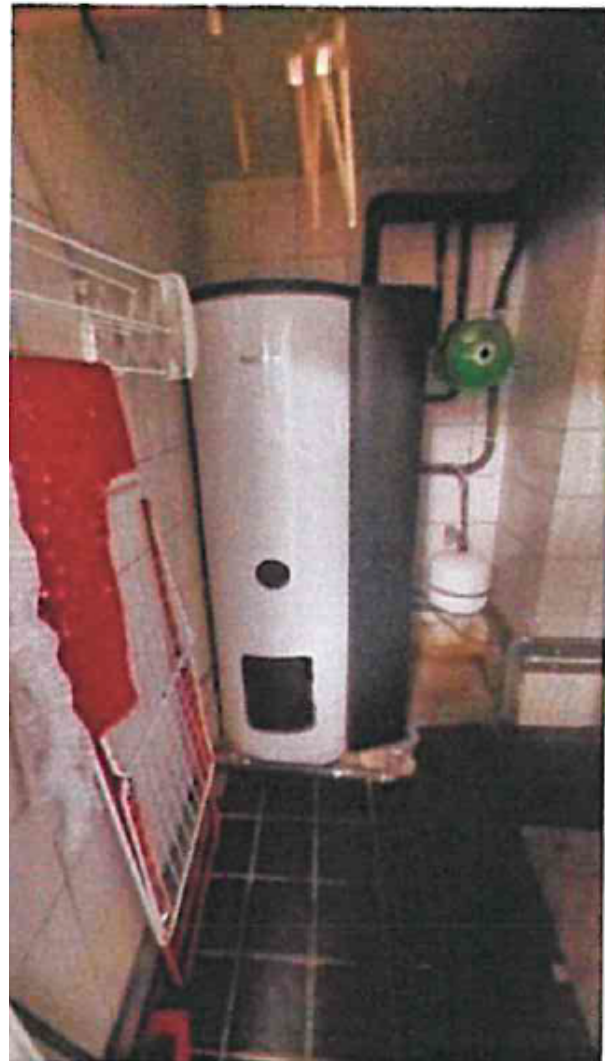
- 2 umgebaute Etagen, die durch separate Eingänge einzeln nutzbar sind
- Gesamtwohnfläche 202 m<sup>2</sup>
- Grundstücksfläche 450 m<sup>2</sup>
- PKW Stellplatz



# Betreten Sie ein historisches und individuelles Fachwerkhaus in Kalefeld

Von privat zum Gewerbe und wieder zurück. Bewohnt seit ca. 40 Jahren von der Familie Behrenz wurde das Erdgeschoss zeitweise als Gewerbe genutzt, jetzt wieder in modernisierter privater Nutzung.

- Heizung modernisiert im Jahr 2014 mit Teilsolaranlage
- Gas- Elektrikleitungen modernisiert bis in den Dachboden
- Dreifach verglaste Fenster, zweifach im Dachboden
- Große moderne Küche im Erdgeschoss (2018) und Küchenanschlüsse im Obergeschoss
- Glasfaseranschluss



- Gewerbe ist in Abmeldung, eine Ummeldung in privat genutzt ist problemlos möglich.
- Modernisierungen sind nach 1993 erfolgt, somit keine schadhaften Belastungen vorhanden
- Trockenes und atmungsaktives Mauerwerk durch Lehmwände und arttypischer Isolation der Decken und Außenwände



## Sehr geräumiges Erdgeschoss mit moderner Küche, Wohn- Essbereich und 2 Gäste WC

Das in Teilen umgestaltete Erdgeschoss bietet viel Platz für Gemütlichkeit und Familienfeiern. Neben einer modernen Küche (2018) finden sich hier eine ehemalige Durchfahrt, die als großer Ess- und Freizeitbereich genutzt oder wieder als Garage umgestaltet werden kann sowie ein großer Wohnbereich mit freigelegten Eichenbalken und nutzbaren Holzhofen. Die Einteilungen der alten Gastronomie mit Leichtbauwänden lassen sich unkompliziert entfernen und umgestalten.



- Küche von 2018
- Vorküche und Waschraum (hier sanierungsbedürftig, wenn genutzt)
- Heizungs- und Trockenraum
- Anbau (entkernt)
- Großer Ess- und Familienbereich
- Zusätzlicher Keller im Hofbereich mit zweitem kleinen Haus







## IMPRESSIONEN ERDGESCHOSS

### IMMOBILIENBESCHREIBUNG

Die ehemalige historische Durchfahrt wurde im Rahmen der Gewerbenutzung zum großen Gastraum umgestaltet. Zusätzlich ist auch hier ein durchgängig gewarteter Anschluss für Holzöfen vorhanden sowie dreifach verglaste vordere und hintere Balkontüren, welche direkt auf den Innenhof führen. Diese könnte auch wieder als Garage genutzt werden.







## IMPRESSIONEN ERDGESCHOSS

### IMMOBILIENBESCHREIBUNG

Die ehemalige "Vorküche" mit Waschraum diente der Entlastung der modernisierten Hauptküche und ist renovierungsbedürftig. Gleichzeitig, ebenso der anhängige Anbau, welcher privat genutzt wurde. Dieser ist mit neuen Fenstern und einer Balkontür zum Innenhof ausgestattet.







## ARTTYPISCHES UND CHARMANTES OBERGESCHOSS

### IMMOBILIENBESCHREIBUNG

Das zweite Geschoss des historischen Fachwerkhauses wurde ausschließlich privat genutzt und immer wieder modernisiert. Auch hier findet sich neben der neu installierten Heizung, einer kleinen Küche und dreifach verglaster Fenster ein auch zum Kochen geeigneter Ofen. Zusätzlich wurden die Außenwände und die Decke zum Dachboden 2014 gedämmt. Hierbei ging gleichzeitig nicht die gemütliche Atmosphäre verloren, die durch äußere Lehmwände gegeben ist.







### IMMOBILIENBESCHREIBUNG

Weitere mögliche Nutzungen des Obergeschosses wären ein offener Wohn- und Essbereich (mit freigelegten Eichenbalken), ein Schlafzimmer mit angeschlossenem Balkon, ein modernisiertes Badezimmer mit Eckbadewanne und ein weiteres Zimmer, was als Gäste- und Arbeitszimmer oder Kinderzimmer genutzt werden kann.





# IMPRESSIONEN HOF

Ursprünglich mit einer gigantischen Scheune ausgestattet, wurde der Hof in den letzten Jahrzehnten zu einem kleinen Urlaubsort. Neben einem eingelassenen und ummauerten Pool ist hier eine mit Natursteinen verflieste überdachte Terrasse und eine überdachte Außenküche entstanden. Zusätzlich befindet sich hier ein zweites kleines "Haus" welches aber zurzeit nur als Lagerstätte genutzt wird. Auf dem Hof befindet sich ebenfalls ein kleiner Keller, in dem die Pool-Filteranlage eingebaut ist. Hier Bedarf der Werk- und Arbeitsbereich und ein kleiner Holzanbau der Renovierung bzw. Abriss.

Einwichtiger Hinweis, das Grundstück ist sehr groß und auch teilweise verwinkelt, die eingezogenen Unterteilungen können aber leicht entfernt werden





# FACHWERKTYPISCHER DACHBODEN



Der Dachboden ist typisch für ein Fachwerkhaus, Schiefe Wände machen diesen aus, aber auch Solidität, die Leitungen der Heizung und Elektrik sind hier bereits gelegt und es wurden auch hier 2014 neue Fenster eingebaut (2 fach verglast). Die Böden sind isoliert, ein Ausbau ist möglich. Bislang wurde dieser ausschließlich als Lager genutzt.

Schornsteine wurden turnusgemäß gewartet und sind vollkommen in Ordnung (Bestätigung von 01/26 des Schornsteinfegers liegt vor).

