

Großzügiges Hofanwesen in Ortsrandlage - Wohnhaus, 6 Nebengebäude, 54 kWp PV und ca. 2 ha Grundstück



www.jonathanbayer.de

27619 Schiffdorf / Altluneberg

Details

ImmoNr	584	Baujahr	1920
Objekttyp	Resthof	Energieausweis	Bedarfsausweis
Kaufpreis	495.000,00 €	Endenergiebedarf	162,1 kWh/(m²a)
Außen-Provision	3,57%	Energieausweis gültig bis	05.08.2033
Wohnfläche	ca. 260 m²	Baujahr lt.	1920
Anzahl Zimmer	8	Energieausweis	
Anzahl Badezimmer	2	wesentlicher	Öl
Grundstücksgröße	ca. 20.000 m²	Energieträger	
Anzahl sep. WC	1	Energieeffizienzklasse	F

Befeuerung	Öl	Terrasse	Ja
Heizungsart	Zentralheizung (Öl)	Verfügbar ab (Text)	sofort

Beschreibung

Angeboten wird ein großzügiger Resthof mit insgesamt sechs umfangreichen Stall- und Wirtschaftsgebäuden sowie einem Wohnhaus mit rund 260-280 m² Wohnfläche, einer Photovoltaikanlage mit ca. 54 kWp und einem ca. 2 ha großen Grundstück in attraktiver Ortsrandlage von Schiffdorf. Bei Bedarf besteht eventuell die Möglichkeit, weitere 4 ha Gründlandfläche zu erwerben. Dies müsste jedoch gesondert besprochen werden.

Laufende Einnahmen werden aus der PV-Anlage mit ca. 22.200 € im Jahr (vollständige Einspeisung) und einem aktuell verpachteten Boxenlaufstall mit ca. 9.240 € im Jahr eingenommen.

Vorhanden sind zwei Boxenlaufställe aus den Jahren 1979 und 1999, eine Maschinenhalle aus dem Jahr 1995 sowie ein Maschinenschuppen aus dem Jahr 1954, dessen Dach im Jahr 2011 erneuert wurde. Weitere Nutzflächen befinden sich in der Diele, der Garage und dem ehemaligen Melkstand aus ca. 1979, die im Jahr 1998 erneuert wurden. Die Garage inkl. elektrischen Tor wurde im Jahr 2010 installiert.

Das Wohnhaus aus dem Baujahr ca. 1920 verfügt über Wohnbereiche im Erd- und Obergeschoss. Das Haus wurde im Laufe der Jahre kontinuierlich modernisiert. Das Satteldach mit Schleppgaube wurde ca. 1985 erneuert. Um das Jahr 1990 wurde das Mauerwerk neu verklankert inkl. Dämmung erneuert. Die Rohrleitungen und Heizkörper wurden überwiegend im Jahr 1998 ausgetauscht. Das Raumangebot wurde 1999 durch einen Anbau ergänzt. Auch die Fenster wurden schrittweise erneuert und stammen aus den Jahren 1998, 2000, 2010 und 2018. Das Badezimmer und das Gäste-WC wurden ca. 2006 modernisiert. Die Beheizung erfolgt über eine Ölheizung aus dem Jahr 2008. Für die Bevorratung steht ein Öltank mit einem Fassungsvermögen von ca. 7.000 Litern zur Verfügung. Das Objekt ist an die öffentliche Kanalisation angeschlossen. Durch die Raumaufteilung ergeben sich flexible Möglichkeiten für größere Familien, mehrere Generationen oder eine Kombination aus Wohnen und Arbeiten.

Das ca. 20.000 m² große Grundstück und der umfangreiche Bestand an Stall- und Wirtschaftsgebäuden wurde laufend Instand gehalten und bietet vielseitige Nutzungsmöglichkeiten, insbesondere für Familien, Tierhalter und landwirtschaftlich orientierte Käufer. Besonders reizvoll ist die Lage am Rand der Ortschaft: Hinter dem Anwesen schließen sich unmittelbar weitläufige Grün- und Landflächen an, wodurch ein hohes Maß an Ruhe und Privatsphäre sowie ein nahezu alleinlageähnlicher Charakter entsteht.

Die auf zwei Dächern installierte Photovoltaikanlage erzielt eine Gesamtleistung von ca. 54 kWp. Der erzeugte Strom wird vollständig in das öffentliche Netz eingespeist und derzeit mit ca. 32 Cent je Kilowattstunde vergütet. Der entsprechende Einspeisevertrag läuft noch bis zum Jahr 2030.

Ausstattung

v

Lage

Die Immobilie befindet sich in ländlich geprägter Ortsrandlage innerhalb der Gemeinde Schiffdorf. Die besondere Lage verbindet die Nähe zu einer gewachsenen Dorfstruktur mit einem hohen Maß an Ruhe und Privatsphäre. Hinter dem Resthof schließen sich unmittelbar weitläufige Grün- und Landwirtschaftsflächen an, wodurch das Anwesen einen nahezu alleinlageähnlichen Charakter erhält.

Die Umgebung ist von Wiesen, landwirtschaftlich genutzten Flächen, kleinen Waldgebieten und der typischen Landschaft des Elbe-Weser-Dreiecks geprägt. Damit bietet die Lage gute Voraussetzungen für Tierhalter, landwirtschaftlich orientierte Käufer und Menschen, die viel Freiraum für naturnahe oder flächenintensive Nutzungskonzepte suchen. Spaziergänge, Fahrradtouren und Ausritte können direkt in der ländlichen Umgebung beginnen.

Einrichtungen des täglichen Bedarfs sowie Schulen, Kinderbetreuung und weitere Versorgungsangebote befinden sich in den umliegenden Ortschaften. Ein umfassenderes Angebot an Supermärkten, Fachgeschäften, Ärzten, Apotheken und weiteren Dienstleistungen steht in den nahe gelegenen Grundzentren sowie in Bremerhaven zur Verfügung.

Trotz des ländlichen Charakters ist die Region gut angebunden. In einer der umliegenden Ortschaften befindet sich ein Bahnhof mit Regionalbahnverbindungen in Richtung Bremerhaven und Buxtehude. Ergänzt wird das Angebot durch Busverbindungen und das Anrufsammeltaxi der Gemeinde Schiffdorf. Auch die Autobahn A27 und die Stadt Bremerhaven sind mit dem Auto gut erreichbar.

Für landwirtschaftliche Nutzer ist insbesondere die Kombination aus großzügigen Grundstücksflächen, vorhandenen Stall- und Wirtschaftsgebäuden sowie der guten Erreichbarkeit der umliegenden Ortschaften interessant. Gleichzeitig bietet die Lage ein ruhiges und naturnahes Wohnumfeld abseits dichter Bebauung.

Insgesamt zeichnet sich die Lage durch ländliche Ruhe, weitläufige Freiflächen und einen hohen Erholungswert aus. Sie eignet sich besonders für Familien, Tierhalter und landwirtschaftlich orientierte Käufer, die naturnah wohnen und dennoch nicht auf die Erreichbarkeit wichtiger Versorgungsangebote und regionaler Zentren verzichten möchten.

Sonstige Angaben

Wir können keine Gewähr oder Garantie auf die Aktualität und Richtigkeit der gemachten Angaben geben, da wir auf Basis der Informationen arbeiten die uns von unseren Auftraggebern zur Verfügung gestellt werden. Alle Informationen wurden von uns mit der notwendigen Sorgfalt veröffentlicht. Im Übrigen gelten unsere Allgemeinen Geschäftsbedingungen. Irrtum und Zwischenverkauf vorbehalten. Unsere AGB und Datenschutzgrundverordnung finden sie unter www.jonathanbayer.de

Rechtshinweis

Da wir Objektangaben nicht selbst ermitteln, übernehmen wir hierfür keine Gewähr. Dieses Exposé ist nur für Sie persönlich bestimmt. Eine Weitergabe an Dritte ist an unsere ausdrückliche Zustimmung gebunden und unterbindet nicht unseren Provisionsanspruch bei Zustandekommen eines Vertrages. Alle Gespräche sind über unser Büro zu führen. Bei Zuwiderhandlung behalten wir uns Schadenersatz bis zur Höhe der Provisionsansprüche ausdrücklich vor. Zwischenverkauf ist nicht ausgeschlossen.