

Ammerländer Bauernhaus in schöner Dorflage



ECKDATEN

Objektart: Bauernhaus

Adresse: 26215 Wiefelstede

Baujahr: 1930

Zimmerzahl: 9

Wohnfläche (ca.): 314 m²

Nutzfläche (ca.): 170 m²

Grundstücksfläche (ca.): 4.450 m²

Terrasse: ja

Energieausweis: Bedarfsausweis

Kaufpreis
€ 489.000,-

Athing & Eilers OHG

Bahnhofstraße 8 - 26655 Westerstede - Tel.: +49 (0) 4488 529590
info@athing-eilers.de - www.athing-eilers.de

- > Bauernhaus
- > Wiefelstede
- > 9 Zimmer

- > 314 m² Wohnfläche
- > Objektnummer: 20834



Objekteckdaten:

Objektart	Bauernhaus
Adresse	26215 Wiefelstede
Baujahr	1930
Zimmerzahl	9
Wohnfläche (ca.)	314 m ²
Nutzfläche (ca.)	170 m ²
Grundstücksfläche (ca.)	4.450 m ²
Kaufpreis	489.000,- €
Terrasse	ja
Energieausweis	Bedarfsausweis
Wesentlicher Energieträger	GAS
Endenergiebedarf	275 kWh / (m ² *a)
Energieausweis Werteklasse	G
Energieausweis Baujahr	1980
Energieausweis Gebäudeart	Wohngebäude
Schlafzimmer	6
Badezimmer	3
WC	2
Kamin	ja
Gäste-WC	ja
Zustand	gepflegt
Provision für Käufer	3,57

Objektbeschreibung:

Dieses idyllisch gelegene Bauernhaus wurde 1981 mit erheblichem Aufwand um- bzw. ausgebaut. Neben den Investitionen in die Substanz kamen auch Veränderungen des Grundrisses und der Aufteilung hinzu. So sind 2 großzügige Wohnungen und eine Ferienwohnung entstanden. Letztere wird bereits seit vielen Jahren nicht mehr genutzt und bietet zusammen mit einem großen Bodenraum beste Voraussetzungen für einen weiteren Ausbau. Das Potential dieser Immobilie ist jedoch die reizvolle Dorflage nur wenige Kilometer vom Zwischenahner Meer entfernt.

Ausstattung:

- Ammerländer Bauernhaus, Bj. ca. 1930
- in 1981 umgebaut und renoviert
- ortstypische Klinkerfassade
- Krüppelwalmdach mit Zementpfannen

- Geschosdecke als Holzbalkenlage
- Estrichböden im Erdgeschoss
- Teilung des Hauses in 2 abgeschlossene Wohnungen im Erdgeschoss
- Teilausbau des Dachbodens mit einer Ferienwohnung
- 2 Gaszentralheizungen mit Warmwasserbereitung, eine Anlage in 2025 neu
- 2 wasserführende Kaminanlagen als Heizungsunterstützung
- Holzfenster mit Iso-Verglasung, Bj. 1981
- Bad- und Sanitärausstattung überwiegend aus 1981
- mehrere Nebengebäude mit Pfanneneindeckung, eine Scheune mit Welleternit
- Kanalanschluss für Hausabwässer

Lagebeschreibung:

4.450 m² großes Grundstück in der Gemeinde Wiefelstede, Ortsteil Gristede. Der Bodenrichtwert für ein 800 m² großes Grundstück beträgt hier 180 EUR je Quadratmeter.

Sonstiges:

Die Immobilie kann kurzfristig übernommen werden. Für eine Wohnung besteht ein ungekündigtes Mietverhältnis.

Objektbilder:



Herrliche Dorflage

Eckdaten

- > Bauernhaus
- > Wiefelstede
- > 9 Zimmer

- > 314 m² Wohnfläche
- > Objektnummer: 20834



alter Baumbestand



Eingang WE1 & Fewo



ehemalige Grootdör



Eingang WE2



Separate Wohnungen



Terrasse WE2

Eckdaten

- > Bauernhaus
- > Wiefelstede
- > 9 Zimmer

- > 314 m² Wohnfläche
- > Objektnummer: 20834



Terrasse WE1



Scheune teilmassiv



Obstgarten



Auch hier grüne Wiese



Grüne Wiese



Nebengebäude

Eckdaten

- > Bauernhaus
- > Wiefelstede
- > 9 Zimmer

- > 314 m² Wohnfläche
- > Objektnummer: 20834

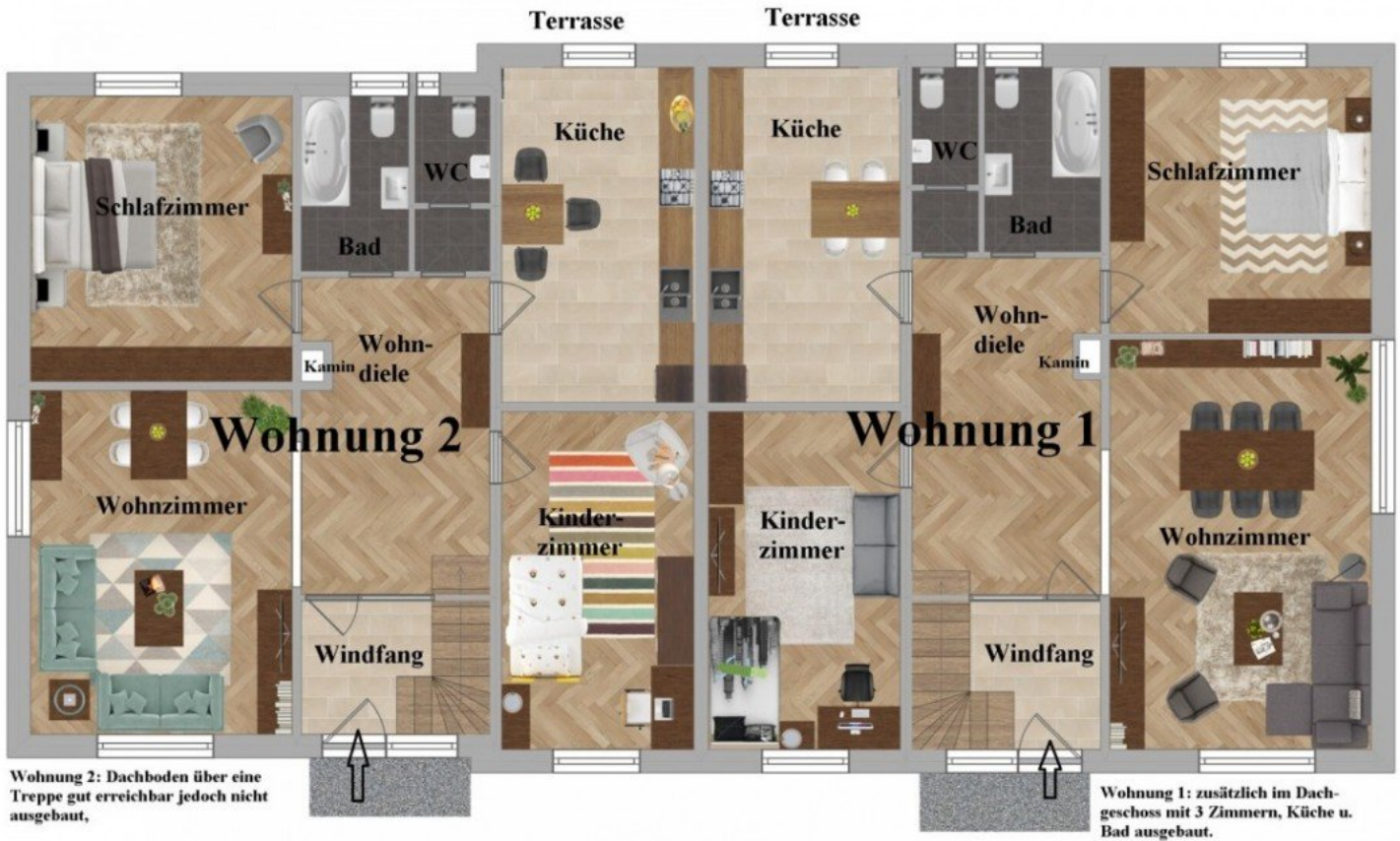


herrliches Ensemble

Eckdaten

- > Bauernhaus
- > Wiefelstede
- > 9 Zimmer

- > 314 m² Wohnfläche
- > Objektnummer: 20834



Erdgeschoss mit 2 Wohnungen

