

Petershagen: ***Gepflegter Resthof mit vielen Möglichkeiten - Pferdehaltung und Gewerberäumen***



Objekt-Nr.: 226
32469 Petershagen
Stadtteil: Wasserstraße
Minden-Lübbecke
Nordrhein-Westfalen
Preis: 598.000 €
Wohnfläche ca.: 360 m²
Grundstück ca.: 10.343 m²
Zimmeranzahl: 11

Haustyp: Resthof

Provisionspflichtig: ja

Provision: 3,57 % inkl. gesetzl. MwSt

Küche: Einbauküche

Bad: Dusche, Wanne, Fenster

Anzahl Badezimmer: 3

Terrasse: 1

Gäste-WC: ja

Garten: ja

Kamin: ja

Keller: teil unterkellert

Anzahl der Parkflächen:
1 x Carport; 3 x Garage

Letzte Modernisierung/ Sanierung: 2016

Qualität der Ausstattung: normal

Baujahr: 1930

Verfügbar ab: 01.08.2022

Bodenbelag:
Dielen, Fliesen, Laminat, Teppichboden

Energieausweistyp:
Bedarfsausweis - gültig vom 22.06.2022 bis

HUUS KONTOR
Anika C. Sievers - Immobilienvermarktung

Huus Kontor

Frau Anika C. Sievers

Vor den Toren 36
31553 Auhagen

Telefon: 05725 7013220

Mobil: 0151 20154778

info@huus-kontor.de





Objekt-Nr.: 226
32469 Petershagen
Stadtteil: Wasserstraße
Preis: 598.000 €
Wohnfläche ca.: 360 m²
Grundstück ca.: 10.343 m²
Zimmeranzahl: 11

22.06.2032

Energieeffizienz-Klasse: E

Endenergiebedarf: 142 kWh/(m²*a)

Baujahr laut Energieausweis: 1930

Objektbeschreibung

Eine kleine Anmerkung vorweg: aufgrund der hohen Anfrage zu dieser Objektart, bitten wir Sie vor einer Anfrage das Exposé ausführlich zu lesen.

Sie träumen vom Leben auf dem Land mit Ihrer Familie, Freunden und / oder Tieren? Dann haben wir hier vielleicht das Richtige für Sie!

Das ursprüngliche Bauernhaus mit Stallanbau wurde im Laufe der Jahre aus- und umgebaut. Die ehemaligen Stallungen wurden ab 1997 zu weiterer Wohnfläche umgebaut. Hier sind im Erdgeschoss und auch im Teil des Dachgeschosses schöne Räumlichkeiten entstanden. Das Haupthaus wurde zudem ab 2015 modernisiert. Im vorderen Teil zur Hofseite sind Gewerberäume entstanden, welche als Praxisraum mit Wartebeich und WC genutzt wurden. Dieser Bereich umfasst ca. 46 m² und ist entsprechend genehmigt (in den 360 m² Wohnfläche enthalten).

Im hinteren Teil des Haupthauses befinden sich eine Diele mit Kaminanschluss, ein Schlafzimmer mit neuem Holzdielenboden und Terrassentür, Wohnzimmer, Esszimmer, eine kleine Küche, Teilkeller mit darüber liegenden Abstellräumen (niedrige Raumhöhe). Ein Durchgangszimmer verbindet das Haupthaus mit dem ehemaligen Stallgebäude. Angrenzend ist ein sehr schönes Badezimmer vorinstalliert. Die Baumaterialien inkl. Fliesen sowie ein Teil der Sanitäröbekte sind bereits vorhanden und Bestandteil dieses Angebotes. Ein aktuell großer Flur / Durchgangsbereich, welcher z.B. auch als Küche geeignet wäre, bietet Zugang zum Garten und weiteren Räume: Gäste-WC, Vorratsraum, zweiter Hauseingang mit Flur und Treppe zum Dachboden / Ausbaureserve.

Der Hof wurde zuletzt als Haus- und Wohngemeinschaft genutzt und ist somit aktuell nicht in abgeschlossene Wohneinheiten geteilt. Dies wäre aber mit geringen Maßnahmen möglich.

Somit verfügt der weitere Teil im Erdgeschoss der ehemaligen Stallungen über zwei große Wohnzimmer, eine Küche mit Einbauküche, Abstellraum, Badezimmer mit Dusche, Wanne und Fenster, ein HWR mit Anschluss für Waschmaschine und Trockner sowie einen Eingangsflur (Hauseingang Nr. 3) mit Treppe in den ausgebauten Teil des Dachgeschosses. Eines der Wohnzimmer ist mit einem Kaminofen ausgestattet und bietet somit zusätzliche Wärme und Gemütlichkeit. Von diesem Zimmer gibt es auch Zugang zur schönen, überdachten Terrasse mit Blick und Übergang in den



Wohnzimmer Haupthaus



Wohnbereich



Wohnzimmer



Objekt-Nr.: 226
32469 Petershagen
Stadtteil: Wasserstraße
Preis: 598.000 €
Wohnfläche ca.: 360 m²
Grundstück ca.: 10.343 m²
Zimmeranzahl: 11

großzügigen Garten. Wohnzimmer, Küche und Badezimmer sind mit einer Fußbodenheizung ausgestattet.

Im Dachgeschoss haben aktuell 4 Wohn-/ Schlafräume, ein Badezimmer mit Dusche und Fenster, Flur sowie ein Abstellraum ihren Platz.

Weiterhin bietet das Dachgeschoss über den ehemaligen Stallungen eine Ausbaureserve für eine ca. 90 m² große Einliegerwohnung. Planung sowie eine Baugenehmigung liegen hierfür bereits vor. Der Dachboden über dem Haupthaus ist ebenfalls als Ausbau zu weiterem Wohnraum genehmigt.

Der Vorhof ist gepflastert und bietet genügend Stellfläche für Fahrzeuge. Ein Nebengebäude mit bis zu drei Garagenstellplätzen steht ebenfalls im vorderen Bereich des Grundstücks.

Ein weiteres Highlight dieser Immobilie ist die genehmigte Pferdehaltung und der schön angelegte Pferdebereich: direkt an den Garten angrenzend erstreckt sich der als "Paddocktrail" angelegte Pferdeauslauf mit Weideland.

Eine ehemalige Maschinenhalle wurde als Offenstall umgenutzt. Ein abgetrennter Bereich bietet Platz für Sattelschränke und einen Putzbereich. Der Offenstall verfügt über zwei Ein- und Ausgänge für die Pferde. Eine Notbox kann abgetrennt werden. Die Tränken im Stall sind frostfrei installiert. Eine weitere Tränke befindet sich auf dem Auslauf. Ein "Reitplatz" mit Naturboden (in dieser Region sandige Böden), ein Grasplatz für Bodenarbeit, ein überdachter Fressplatz und Container zur Mistlagerung sind ebenfalls vorhanden. Aktuell leben vier Pferde auf dieser schönen Anlage.

Eine an das Wohnhaus angrenzende Heuscheune bietet genügend Platz zur Heueinlagerung. Ein Schleppdach an der Scheune dient als zusätzliche Unterstellfläche, z.B. für einen Traktor und Gerätschaften. Zwischen Garten und Pferdepaddock steht noch ein weiteres Nebengebäude auf dem Grundstück. Dieses dient aktuell als Unterstellplatz für eine Kutsche und eine Werkstatt.

Übersicht Nebenkosten:

- Strom 283,20 € - monatlich
- Gas 237,10 € - monatlich
- Gas (Haupthaus) 171,00 € - monatlich
- Grundsteuer Stadt Petershagen 271,88 € - vierteljährlich
- Abfallgebühren 41,25 € - vierteljährlich
- Stadtwerke (Zu- und Abwasser) 348,00 € - vierteljährlich
- Mülltonnengebühr je 120 Ltr. Restmüll, Bioabfall und Papiertonne 165,00 € - jährlich
- Schornsteinfeger (2 Kehrunge und 1 Abgasmessung) 184,69 € - jährlich

Bitte bedenken Sie, dass die Nebenkosten teilweise auch verbrauchsabhängig sind. Diese Aufstellung dient somit nur als Anhaltspunkt. Zuletzt für vier Erwachsene.



Küche



Badezimmer EG



Eingangsflur Treppenhaus



Objekt-Nr.: 226
32469 Petershagen
Stadtteil: Wasserstraße
Preis: 598.000 €
Wohnfläche ca.: 360 m²
Grundstück ca.: 10.343 m²
Zimmeranzahl: 11

Dieser gepflegte Resthof kann auf Wunsch zeitnah übernommen werden und bietet sehr viele Möglichkeiten für ein schönes Leben!

Anmerkung: bitte bedenken Sie, dass dieses Objekt auch einen "Liebhaberwert" hat. Somit ist eine entsprechende Solvenz erforderlich. Erfahrungsgemäß wäre ausreichend Eigenkapital notwendig.

Auf Wunsch der Verkäufer werden Interessenten bevorzugt, die eine kurzfristige Kaufabwicklung wünschen. Weiterhin sollte die Möglichkeit bestehen, dass eine Einstellerin mit zwei Pferden (Warmblutstute und Tinkerwallach) weiterhin auf dem Hof bleiben kann (die Pferde). Der Stallbereich ist so gestaltet, dass auch die Möglichkeit besteht zwei Pferdegruppen zu halten.

Ausstattung

- Massivbau von ca. 1930 (keine Altakten mehr vorhanden)
- Stallumbau zu Wohnraum ab 1997:
- Gas-Zentralheizung Brennwerttechnik
- Teilweise Fußbodenheizung
- Kaminofen im Wohnzimmer
- Bad mit Wanne, Dusche und Fenster im EG
- Bad mit Dusche und Fenster im DG
- vier Wohn-/ Schlafräume im DG
- Velux-Dachfenster mit Verdunklungsrollos
- Einbauküche
- HWR mit Anschluss für Waschmaschinenanschluss
- Wasser-Entkalkungsanlage von Grünbeck
- separates WC
- Kunststoffenster mit Isolierverglasung
- Terrasse überdacht

- Haupthaus modernisiert ab 2015:
- Wasser-/Abwasserleitungen, Heizleitungen + Heizkörper, Elektrik erneuert
- Fenster (außer in den Abstellräumen) erneuert
- Innenwand- und Deckendämmung mit Thermohanf
- Umbau / Genehmigung Praxisräume mit WC
- Schlafzimmer mit Rohholzdielen
- Kaminanschluss in der Diele
- Gas-Zentralheizungen 2015 Brennwerttechnik
- Teilkeller
- Abstellräume über dem Teilkeller
- Badezimmer vorbereitet / Rohbau / Vorinstallationen
- Material für Badezimmer: Fliesen, Estrich, teilweise Sanitärobjekte

- drei Hauseingänge
- Ausbaureserve für ca. 90 m² Einliegerwohnung (genehmigt)
- Ausbaureserve Dachboden Haupthaus genehmigt
- 10 Dachflächenfenster Fakro neu für Dachausbau
- separates Gebäude mit bis zu drei Garagenstellplätzen
- gepflasterte Hoffläche / Stellplätze
- Carport für Pferdeanhänger oder PKW



Zimmer DG



Zimmer DG



Zimmer DG



Objekt-Nr.: 226
32469 Petershagen
Stadtteil: Wasserstraße
Preis: 598.000 €
Wohnfläche ca.: 360 m²
Grundstück ca.: 10.343 m²
Zimmeranzahl: 11

- großer, sonniger Garten
- Brunnen für Gartenwässerung mit Hauswasserwerk
- "Wassersteckdosen" zur einfachen Wässerung im Garten
- Außenwasseruhr für Gartenwässerung und Tränkewasser
- Kameraüberwachung für Grundstück, Stall und Paddock vorbereitet (Elektrik und Netzkabel)
- Außenbeleuchtung zur Hofseite mit Dämmerungssensor
- Sat-Anlage
- Internet aktuell über Funk
- Glasfaser bereits in der Strasse

Pferdebereich:

- Offenstall mit Putzplatz und Platz für Sattelschränke ca. 100 qm Grundfläche
- Notbox abtrennbar
- beheizte Tränken im Stall mit Rohrbegleitheizung
- zusätzliche Tränke auf dem Paddock
- Pferdeauslauf als Paddocktrail angelegt
- überdachter Fressplatz
- Paddock mit ferngesteuerter LED Beleuchtung (2x)
- Weideland
- "Reitplatz" mit Naturboden (sandige Böden)
- Grasplatz für Bodenarbeit
- Container zur Mistlagerung
- Einzäunung mit Stromzaun
- große Heuscheune
- Schleppdach an der Heuscheune als Geräteunterstand
- weiteres Nebengebäude als Werkstatt / Lager

Lage

Der Hof liegt in ländlicher Umgebung in Peterhagen-Wasserstraße. Wasserstraße ist ein Ortsteil von Petershagen. Der beschauliche Ort ist im alten Weserbogen zwischen Minden und Nienburg gelegen. Hier wohnt man herrlich ruhig und naturnah. Das ca. 5 Autominuten entfernte Loccum bietet vielfältige Einkaufsmöglichkeiten, Ärzte und Schulen.

Sonstiges

Gerne organisieren wir einen Besichtigungstermin für Sie - auch am Samstag!

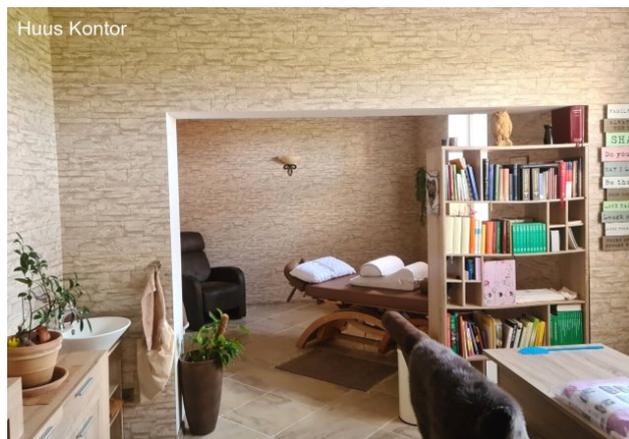
Huus Kontor

Ihr Ansprechpartner: Frau Anika Sievers
Tel.:05725-7013220

Unsere Kernbereiche: Verkauf und Vermietung privater Wohnimmobilien in der Steinhuder-Meer-Region bis Hannover, Schaumburg, Deister, Nienburger Land. Ländliche Immobilien, wie Resthöfe und Reiterhöfe. Verkauf von Ferienimmobilien am Steinhuder Meer.



Badezimmer DG



Behandlungsraum (Gewerbe)



Objekt-Nr.: 226
32469 Petershagen
Stadtteil: Wasserstraße
Preis: 598.000 €
Wohnfläche ca.: 360 m²
Grundstück ca.: 10.343 m²
Zimmeranzahl: 11

Provision

Bei Abschluss eines Kaufvertrages wird eine Vermittlungs-/ Nachweisprovision in Höhe von 3,57 % inklusive 19 % Mehrwertsteuer auf den Kaufpreis vom Käufer fällig.

Anmerkung

Die von uns gemachten Informationen beruhen auf Angaben des Verkäufers bzw. der Verkäuferin. Für die Richtigkeit und Vollständigkeit der Angaben kann keine Gewähr bzw. Haftung übernommen werden. Ein Zwischenverkauf und Irrtümer sind vorbehalten.



Wartezimmer (Gewerbe)



WC (Gewerbe)

Petershagen: ***Gepflegter Resthof mit vielen Möglichkeiten - Pferdehaltung und Gewerberäumen***



Objekt-Nr.: 226
32469 Petershagen
Stadtteil: Wasserstraße
Preis: 598.000 €
Wohnfläche ca.: 360 m²
Grundstück ca.: 10.343 m²
Zimmeranzahl: 11



Terrasse



"Nutzgarten"



Terrasse



Grasplatz



Garten



Naturbodenreitplatz

Petershagen: ***Gepflegter Resthof mit vielen Möglichkeiten - Pferdehaltung und Gewerberäumen***



Objekt-Nr.: 226
32469 Petershagen
Stadtteil: Wasserstraße
Preis: 598.000 €
Wohnfläche ca.: 360 m²
Grundstück ca.: 10.343 m²
Zimmeranzahl: 11



Paddock



Offenstall



Paddocktrail



Offenstall



Paddocktrail Wiese



"Putzplatz" im Stall



Objekt-Nr.: 226
32469 Petershagen
Stadtteil: Wasserstraße
Preis: 598.000 €
Wohnfläche ca.: 360 m²
Grundstück ca.: 10.343 m²
Zimmeranzahl: 11



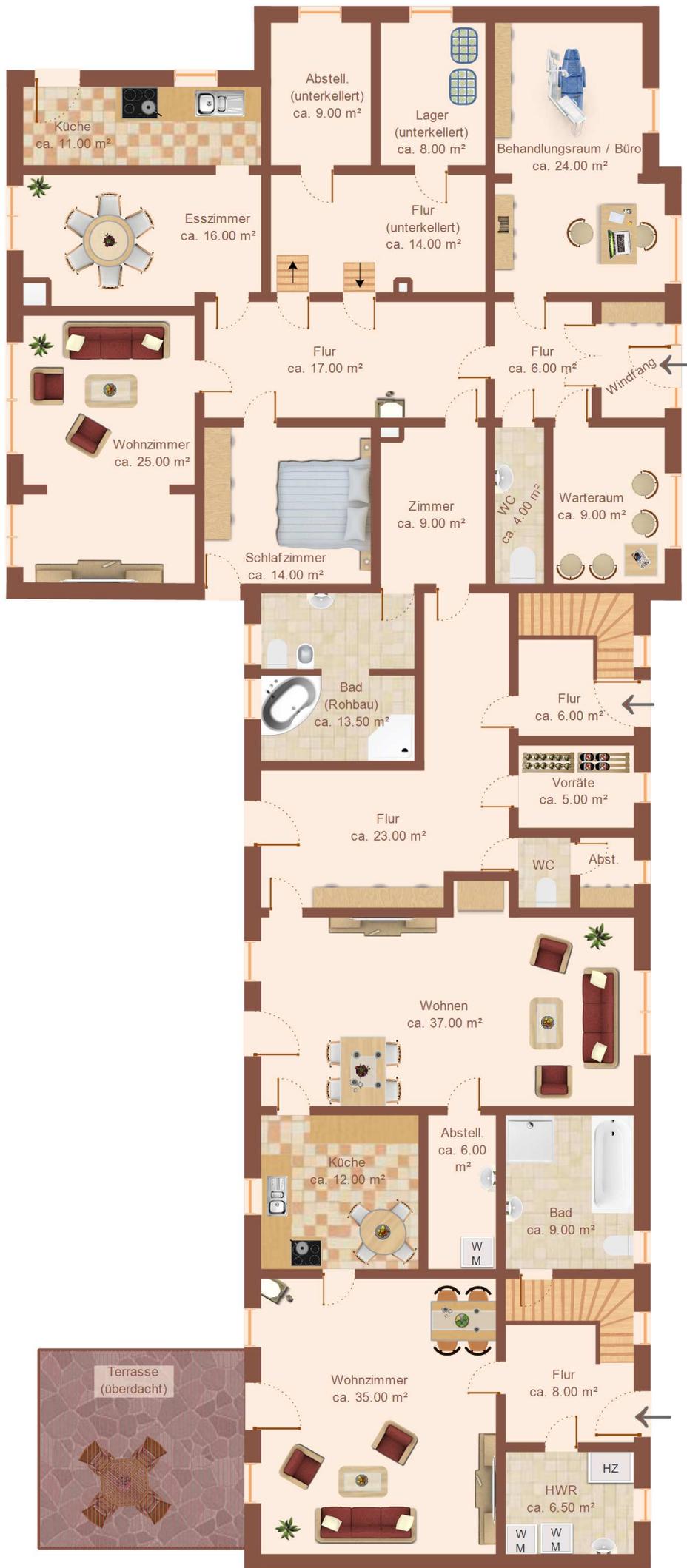
Heuscheune

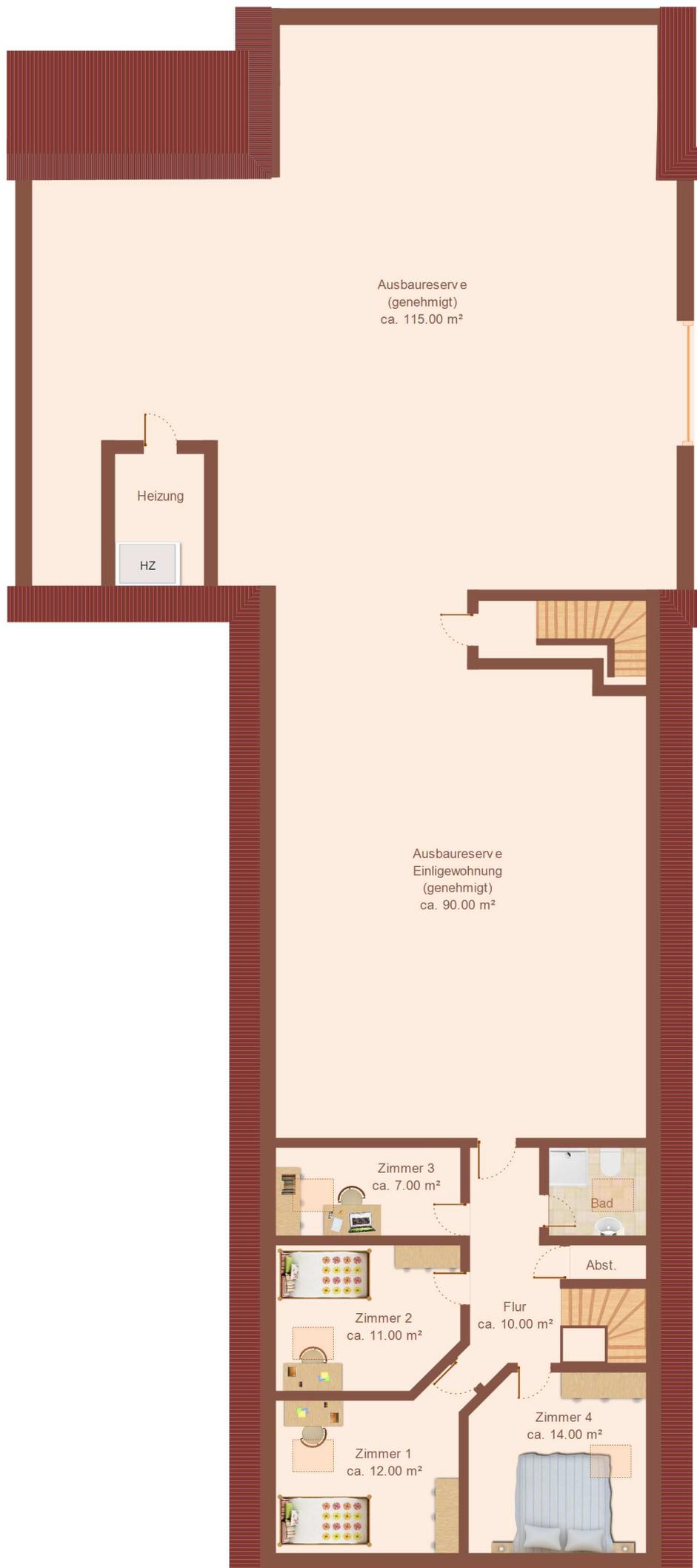


Außenansicht Gartenseite



Hof Garagengebäude





Ausbaureserve
(genehmigt)
ca. 115.00 m²

Heizung

HZ

Ausbaureserve
Einligewohnung
(genehmigt)
ca. 90.00 m²

Zimmer 3
ca. 7.00 m²

Bad

Abst.

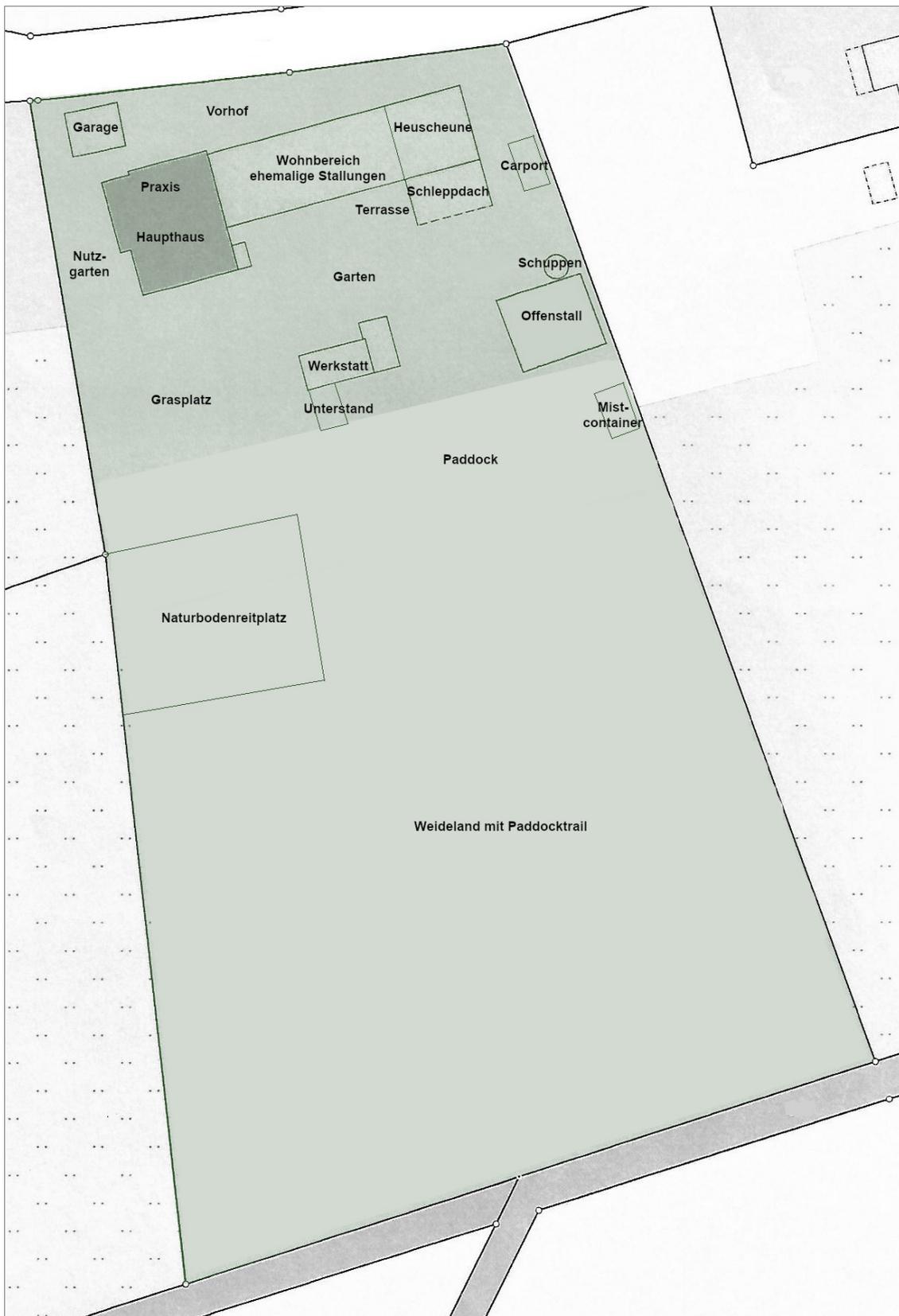
Flur
ca. 10.00 m²

Zimmer 2
ca. 11.00 m²

Zimmer 4
ca. 14.00 m²

Zimmer 1
ca. 12.00 m²

Übersicht Gebäude / Flächen



Anmerkung: diese Übersicht entspricht nicht dem amtlichen Lageplan. Die Angaben sind ca. Angaben. Der grün eingezeichnete Bereich zeigt die zum Objekt gehörigen Flächen / Gebäude.