

Resthof in Königslutter

Objektbeschreibung:

Zum Verkauf steht ein traditioneller Dreiseitenhof. Auf dem Anwesen befindet sich ein familienfreundliches, im Fachwerkstil erbautes 2-Familienhaus. Eine Wohnfläche von 330 m² bietet ausreichenden Platz für eine große oder für zwei Familien. Im Jahr 1896 entstand das Wohnhaus mit der ersten Wohneinheit. 1989 wurde das Wohnhaus erweitert und eine zweite Wohneinheit mit einem sep. Eingangsbereich geschaffen. Im Rahmen des An- und Ausbaus fand eine Sanierung und Modernisierung des Altbaus statt. Das Dach wurde 2008 erneuert. Im EG steht Ihnen eine Küche, mit Speisekammer und Zugang zur Waschküche (im Nebengebäude) zur Verfügung. Weiterhin befinden sich im EG ein geräumiges Wohnzimmer, zwei Schlafräume und ein Badezimmer.

Das OG verfügt über eine große Küche, einen großzügigen Essbereich, ein geräumiges Wohnzimmer, drei Schlafräume, ein Badezimmer und ein Gäste-WC. Ein besonderes Highlight ist das große lichtdurchflutete Studio im ausgebauten DG. Hier befinden sich weiterhin zwei Wohn-Schlafräume (1x mit Balkon) und ein Gäste-WC.

An kalten Wintertagen sorgen zusätzlich je ein Kaminofen im EG, OG und im DG für angenehme Wärme im ganzen Haus. Das Wohnhaus verfügt über einen Teil-Keller mit Abstellräumen und einem Heizungsraum.

Auf dem Dreiseitenhof stehen Ihnen Wirtschafts- und Nebengebäude mit Stallungen, eine Garage, sowie eine sehr gut erhaltene Scheune mit zusätzlicher Ausbaureserve zur Verfügung. Im Jahr 2015 wurden der Dachstuhl, sowie das Dach der Scheune komplett erneuert. Neben der Scheune befindet sich, für landwirtschaftliche Geräte, Maschinen oder den PKW ein Hallen ähnlicher Unterstand mit Schuppen.

Das Anwesen bietet beste Bedingungen für Pferdehalter, da ausreichend Freiflächen am Nebengebäude und hinter der Scheune vorhanden sind. Auch für die Klein- und Nutztierhaltung (z.B. Hühner) können die Flächen und Stallungen genutzt werden.

Der große Innenhof verfügt über Park- und Wendemöglichkeiten (auch für größere Fahrzeuge).

Direkt am Haus wurde in 2015 ein schöner Außensitzbereich mit einer großzügigen Glasüberdachung geschaffen. Von hier haben Sie eine Sicht in den

Innenhof und zum Garten. Der Garten ist pflegeleicht angelegt. Hier sind Obstbäume und Nutzflächen für den Gemüseanbau vorhanden. Kinder haben auf dem Innenhof und im Garten ausreichend Platz zum Spielen.

Das Hausgeld / Instandhaltungsrücklage beträgt mtl. 53,52 EUR

| | |
|---------------------|---------------------------|
| Objektart | Land- und Forstwirtschaft |
| Kategorie | Landwirtsch. Anwesen |
| Kaufpreis | 449.000 EUR/VB |
| Baujahr | 1896/1989 |
| Wohnfläche | ca. 330 m ² |
| Nutzfläche | ca. 600 m ² |
| Zimmer | 9 |
| Anzahl Schlafzimmer | 7 |
| Anzahl Badezimmer | 2 |
| Anzahl Balkone | 1 |
| Objektzustand | Gepflegt |
| Stellplatzanzahl | 10 |
| Garage & Carport | jeweils für 1 |
| Freiplatz | für 8 |

Ausstattung:

- Fachwerkstil (kein Denkmalschutz)
- Holzfenster mit 2-fach Isolierverglasung im Altbau (2011 neu)
- Kunststofffenster mit 2-fach Isolierverglasung (1989 neu)
- Bodenbeläge: Holzdielen im Altbau, Terrazzoboden im EG, Fliesen, Laminat und Kork im Neubau
- Öl-Heizung (Brenner 2009 neu)
- 3 Kaminöfen
- Bad im EG ist mit ebenerdiger Dusche, WC und Waschbecken ausgestattet (2014 neu)
- Bad im OG ist mit ebenerdiger Dusche, Badewanne, WC und Waschbecken ausgestattet (2014 neu)
- Gäste-WC im OG ist mit WC und Waschbecken ausgestattet (2014 neu)

- Gäste-WC im DG ist mit WC und Waschbecken ausgestattet
- EBK im OG (2007 neu)
- EBK im EG (2006 neu)
- linke Außenfassade vom Altbau 2008 neu inkl. Dämmung
- Nebengebäude / Dach 1996 neu
- Dach vom Altbau 2008
- Scheune / Dachstuhl und Dach 2015 neu
- bei den Modernisierungsarbeiten in 2014 wurde teilw. die Verrohrung und Elektrik erneuert
- Tiefbrunnen
- elektrisches Hoftor
- Glasüberdachung / Eingangsbereich (2015)
- Glasfaseranschluss 2019 / 2020

Lage:

Das Anwesen befindet sich in Ochsendorf, einem Ortsteil von Königslutter am Elm im Landkreis Helmstedt in Niedersachsen. Ochsendorf liegt ca. 20 km östlich von Braunschweig und ca. 15 km südlich von Wolfsburg direkt an der A 2. In Ochsendorf gibt es eine Tankstelle und einen MC Donalds. Einkaufsmöglichkeiten für die Versorgung des täglichen Bedarfs erreichen Sie in ca. 7 km Entfernung in Königslutter. Eine Krippe und eine Kita mit Nachmittagsbetreuung befindet sich in 1 km Entfernung in Rieseberg. Die Grundschule befindet sich in 5 km Entfernung in Neindorf. Die zuständigen Haupt- und Realschulen sowie Gymnasien befinden sich in Königslutter und in Schöningen. Weiterhin stehen Ihnen in Neindorf sowie auch in Königslutter medizinische Versorgungsmöglichkeiten zur Verfügung. Eine gute Anbindung in nahe Ortschaften, sowie zur Grundschule und den weiterführenden Schulen wird durch öffentliche Verkehrsmittel sichergestellt.

Verbrauchsausweis:

| | |
|-------------------|----------------|
| Energieausweisart | Bedarfsausweis |
| Objekttyp | Wohngebäude |

| | |
|----------------------------|------------------------------------|
| Endenergiebedarf | 158,9 kWh/(m ² *a) |
| Energieeffizienzklasse | Klasse E |
| Baujahr lt. Energieausweis | 1989 |
| Primärenergieträger | Öl |
| Energieausweis | Ausgestellt ab 01.05.14 (EnEV2014) |
| Energieeinsparverordnung | Energieeinsparverordnung 2014 |
| Ausstelldatum | 06.02.2019 |
| Energieausweis gültig bis | 05.02.2029 |
| Heizungsart | |
| Energieträger | Holz, Öl |

[Grundrisszeichnung](#) [Bilder](#)