

Uehrde

# Resthof mit Bauernhaus zu Wohnzwecken, vermietetem Zweifamilienhaus und großzügiger Scheune

Objektnummer: 23113014



[www.von-poll.com](http://www.von-poll.com)

KAUFPREIS: 490.000 EUR • WOHNFLÄCHE: ca. 400 m<sup>2</sup> • ZIMMER: 14 • GRUNDSTÜCK: 5.629 m<sup>2</sup>

Objektnummer: 23113014 - 38170 Uehrde

- Auf einen Blick
- Die Immobilie
- Auf einen Blick: Energiedaten
- Ein erster Eindruck
- Ausstattung und Details
- Alles zum Standort
- Ansprechpartner

Objektnummer: 23113014 - 38170 Uehrde

## Auf einen Blick

Objektnummer	23113014
Wohnfläche	ca. 400 m <sup>2</sup>
Dachform	Satteldach
Bezugsfrei ab	nach Vereinbarung
Zimmer	14
Badezimmer	3
Baujahr	1750
Stellplatz	2 x Garage

Kaufpreis	490.000 EUR
Haus	
Provision	Käuferprovision beträgt 7,14 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Bauweise	Holz
Nutzfläche	ca. 900 m <sup>2</sup>
Ausstattung	Garten/-mitbenutzung

Objektnummer: 23113014 - 38170 Uehrde

# Auf einen Blick: Energiedaten

Energieinformationen KEIN

---

Objektnummer: 23113014 - 38170 Uehrde

## Die Immobilie





Objektnummer: 23113014 - 38170 Uehrde

## Die Immobilie



Objektnummer: 23113014 - 38170 Uehrde

## Die Immobilie



Objektnummer: 23113014 - 38170 Uehrde

## Ein erster Eindruck

Dieser Resthof mit einer Gesamtfläche von 5.629 m<sup>2</sup> setzt sich aus mehreren Bauwerken und Grundstücksflächen zusammen: - Die ehemalige Hofstelle, die ca. 1766 das erste Mal erwähnt wurde: hier wurden bisher viele Erhaltungsmaßnahmen durchgeführt. Das Bauernhaus verfügt über insgesamt acht Zimmer. Im Wohnzimmer wurde der Boden entfernt und mit einer neuen Schüttung versehen, die wunderschönen alten Balken wurden freigelegt, die Fenster erneuert und die Wände fachmännisch mit Lehmputz versehen. Weitere Räume im Erdgeschoss sind entkernt worden, das Fachwerk des Hauses wurde bereits instandgesetzt. Das Wohngebäude hat eine Wohnfläche von ca. 238 m<sup>2</sup> und eine Grundstücksfläche von ca. 1.602 m<sup>2</sup>. - Das Zweifamilienhaus, das ca. 1908 erbaut wurde und als Unterkunft für die damaligen Mitarbeiter diente, ist vermietet und hat insgesamt 162 m<sup>2</sup> Wohnfläche. Im Erdgeschoss und im Obergeschoss befindet sich je eine Wohneinheit mit 81 m<sup>2</sup>. Diese teilen sich auf in drei Zimmer sowie Flur, Küche und Bad. Ein Nebengebäude wird von den Bewohnern je zur Hälfte als Abstellmöglichkeit genutzt. Eine der beiden Wohnungen wird mit Holz beheizt, die andere mit Gas. Warmwasser erfolgt in beiden Wohnungen über Boiler. Für das Zweifamilienhaus liegen Energiedaten vor. Das Haus hat einen Energiebedarf von 534 kWh und entspricht somit der Energieeffizienzklasse H. Baujahr der Gasheizung ist 2007. Der Energieausweis wurde kürzlich erstellt und ist gültig bis zum 02.08.2033. - Die Scheune aus dem Jahre 1900 mit ehemaligem Pferdestall, Kuhstall und der Knechtstube bietet viel freie Fläche. Auch hier wurden schon viele Erhaltungsmaßnahmen durchgeführt. Die Gefache und Fensterstürze wurden überprüft und bei Notwendigkeit neu verstrichen oder erneuert. Die Scheune grenzt mit einer Seite an den „alten Hühnergarten“. Hier besteht die Möglichkeit, einen offenen Pferdestall mit Paddock zu erstellen. Die Scheune ist mit ihrer Grundfläche von 31 m x 10 m und ihren drei Etagen groß genug um diese beispielsweise zu einem Loft auszubauen. - Weiterhin gibt es zwei Garagen, die ca. 1963/64 erbaut wurden. - Das Ganze wird mit dem „Dorfanger“, der eine Grundfläche von ca. 2.720 m<sup>2</sup> hat, abgerundet. Durch eine kleine Dorfstraße von der Hofstelle getrennt ist hier eine Weidefläche vorhanden. Die Immobilie bietet viel Potenzial für zukünftige Eigentümer, um sie nach eigenen Wünschen und Vorstellungen zu gestalten und zu renovieren. Eine Fußbodenheizung kann beispielsweise teilweise im Bauernhaus noch eingebaut werden, da der Boden noch nicht verlegt wurde. Der Resthof liegt in einer ländlichen Gegend und bietet somit Ruhe und Abgeschiedenheit. Dennoch sind Einkaufsmöglichkeiten innerhalb kurzer Zeit erreichbar. Auch die angenehme Dorfgemeinschaft, die freiwillige Feuerwehr, der Schützenverein, der Spielplatz, der Fußballverein sowie die gelebte gute Nachbarschaft sind hervorzuheben. Nutzen Sie die Chance, diesen Resthof zu erwerben und Ihre eigenen Wohnträume zu verwirklichen.



Vereinbaren Sie noch heute eine Besichtigung und überzeugen Sie sich selbst von den vielfältigen Möglichkeiten dieser Immobilie.

Objektnummer: 23113014 - 38170 Uehrde

## Ausstattung und Details

- Einfamilienhaus für Wohnzwecke
- vermietetes Zweifamilienhaus
- großzügige Scheune für Pferdehaltung und/oder mit Ausbaupotenzial
- Dorfanger, welcher als Koppel genutzt werden kann
- Optionen zum Einbau einer Fußbodenheizung im Erdgeschoss des Einfamilienhauses
- Hof mit zwei Garagen

Objektnummer: 23113014 - 38170 Uehrde

## Alles zum Standort

Die nächstgelegene Bushaltestelle des Ortes ist ca. 200 m entfernt. Die Innenstadt Wolfenbüttels ist in kurzer Zeit erreichbar und lockt mit vielen Fachwerkhäusern, einer ausgedehnten Fußgängerzone, einem großen Marktplatz und vielfältigem kulturellem Angebot. Das Stadtbad Wolfenbüttel und der Golfplatz in Kissenbrück bieten Möglichkeiten für Sport, Erholung und Entspannung. Die Autobahn 2 erreicht man nach ca. 22 km. Die Autobahn A36 nach ca. 27 km.

Objektnummer: 23113014 - 38170 Uehrde

## Ansprechpartner

Weitere Informationen erhalten Sie über Ihren Ansprechpartner:

Dagmar Boecker-Gallert

---

Lange Herzogstraße 32 Wolfenbüttel  
E-Mail: [wolfenbuettel@von-poll.com](mailto:wolfenbuettel@von-poll.com)

*To Disclaimer of von Poll Immobilien GmbH*

---

[www.von-poll.com](http://www.von-poll.com)