

EXPOSÉ

Historischer Resthof mit 4 ha Land in Marienhafel
viel Platz, Charakter und Potenzial!



ECKDATEN

Objektart: Resthof
Adresse: 26529 Marienhafel
Baujahr: 1914
Zimmerzahl: 6
Wohnfläche (ca.): 135 m²
Energieausweis: Bedarfsausweis
Wesentlicher Energieträger: ELEKTRO
Endenergiebedarf: 314,20 kWh / (m²*a)
Energieausweis gültig bis: 2036-09-22

Kaufpreis
€ 349.000,-

> Resthof
> Marienhäfe
> 6 Zimmer

> 135 m² Wohnfläche
> Objektnummer: 326



Objekteckdaten:

Objektart	Resthof
Adresse	26529 Marienhäfe
Baujahr	1914
Zimmerzahl	6
Wohnfläche (ca.)	135 m²
Kaufpreis	349.000,- €
Energieausweis	Bedarfsausweis
Wesentlicher Energieträger	ELEKTRO
Endenergiebedarf	314,20 kWh / (m²*a)
Energieausweis gültig bis	2036-09-22
Energieausweis Jahrgang	ab dem 1.5.2014
Energieausweis Werteklasse	H
Energieausweis Baujahr	1939
Energieausweis Gebäudeart	Wohngebäude
Badezimmer	1
WC	1
Heizung	Etagenheizung
Befeuerung	Elektro
Kabel / Sat-TV	ja
Zustand	teil / vollrenovierungsbedürftig
bezugsfrei ab	VHS
Provision für Käufer	zuzügl. 2,975 % Maklercourtage inkl. ges. MwSt.

Objektbeschreibung:

Historischer Resthof mit 4 ha Land in Marienhäfe- viel Platz, Charakter und Potenzial!

Zum Verkauf steht ein sanierungsbedürftiger Resthof mit umfangreichen Nebengebäuden und einer Gesamtgrundstücksfläche von ca. 40.290 m². Das Anwesen bietet insbesondere für Käufer mit handwerklichem Geschick, landwirtschaftlichen Ambitionen oder dem Wunsch nach großzügigem Platzangebot interessante Möglichkeiten zur individuellen Gestaltung und weiteren Entwicklung.

Das Hofgebäude wurde ursprünglich ca. 1914 bzw. 1939 errichtet und verfügt über eine Wohnfläche von ca. 135 m². Die Beheizung erfolgte zuletzt über Nachtspeicheröfen sowie ergänzend über Kaminöfen. Überwiegend sind Kunststoffenster verbaut; zwei Fenster sind als Holzfenster ausgeführt.

An der Nordseite des Daches wurde die Dacheindeckung bereits mit neuen Dachziegeln erneuert. Einzelne Restarbeiten am Dach sind noch auszuführen. Ein Keller ist ebenfalls vorhanden.

Der Hof verfügt über einen Anschluss an die öffentliche Kanalisation sowie über Kabelfernsehen. Ein Glasfaseranschluss befindet sich nach derzeitiger Planung in Vorbereitung.

Großzügige Nebengebäude und vielfältige Nutzungsmöglichkeiten

Der vorhandene Scheunentrakt wird gegenwärtig überwiegend als Unterstell- und Lagerfläche genutzt. Darüber hinaus gehören eine Remise sowie zwei separate Stallgebäude zum Anwesen. Unter einem der Stallgebäude befindet sich eine Güllekanne. Für diesen Stall gibt es keine baurechtliche Legitimation.

Die vorhandenen Wirtschaftsgebäude und die zum Hof gehörenden Ländereien eröffnen vielfältige Nutzungsmöglichkeiten. Das Anwesen bietet sich insbesondere auch für eine landwirtschaftliche oder vergleichbare Nutzung an. Denkbar sind - vorbehaltlich der jeweiligen behördlichen Genehmigungen und individuellen Voraussetzungen - beispielsweise Tierhaltung, Lager- und Unterstellmöglichkeiten oder eine Kombination aus Wohnen und landwirtschaftlicher Nutzung.

Weiter unter "Ausstattung!"

Ausstattung:

Die zum Anwesen gehörenden Flächen sind im Liegenschaftskataster als Gebäude- und Freifläche, Land- und Forstwirtschaft sowie Grünland geführt.

Grundstück und Abgrenzung

Die derzeitige Gesamtgrundstücksgröße beträgt ca. 40.290 m².

Seitlich des Hofes befindet sich das als Einfamilienhaus genutzte Altenteilerhaus der Verkäufer. Dieses Gebäude ist nicht Bestandteil des Verkaufs. Das Altenteilerhaus sowie die diesem zuzuordnenden Grundstücksflächen werden im Zuge des Verkaufs noch vermessen und vom Verkaufsgrundstück entsprechend abgegrenzt. Die hierfür anfallenden Vermessungskosten trägt der Verkäufer.

Auf dem Grundstück bestehen zudem Leitungsrechte zugunsten Dritter. Nähere Informationen hierzu können im Rahmen der Kaufabwicklung bzw. bei weitergehendem Interesse zur Verfügung gestellt werden.

Für das Wohngebäude liegt bereits ein aktueller Energie- Bedarfsausweis vor.

Eckdaten auf einen Blick

- > Resthof
- > Marienhafe
- > 6 Zimmer

- > 135 m² Wohnfläche
- > Objektnummer: 326



Kaufpreis: 349.000 EUR
Grundstück: derzeit ca. 40.290 m²
Wohnfläche: ca. 135 m²
Baujahr: ca. 1914 / 1939
Zustand: sanierungsbedürftig
Heizung: zuletzt Nachtspeicheröfen und Kaminöfen
Nebenflächen: Scheunentrakt, Remise und zwei separate Stallgebäude
Weitere Ausstattung: Keller, Kanalanschluss, Kabelfernsehen
Glasfaser: Anschluss in Planung
Energieausweis: aktueller Energiebedarfsausweis liegt vor

Fazit

Ein Anwesen für Interessenten, die viel Fläche, vorhandene Wirtschaftsgebäude und individuelle Entwicklungsmöglichkeiten suchen. Die Kombination aus Wohnhaus, Scheune, Remise, Stallgebäuden und den umfangreichen Ländereien macht diesen Resthof insbesondere für Käufer interessant, die ein großzügiges ländliches Anwesen nach eigenen Vorstellungen gestalten und entwickeln möchten.

Der vorhandene Sanierungsbedarf bietet dabei die Möglichkeit, das Wohngebäude und den Hof Schritt für Schritt an die eigenen Anforderungen und Vorstellungen anzupassen.

Lagebeschreibung:

Das Anwesen befindet im ländlich geprägten Umfeld von Marienhafe in der ostfriesischen Gemeinde- und Kulturlandschaft des Brookmerlandes. Die unmittelbare Umgebung ist geprägt von weitläufigen Grün- und Landwirtschaftsflächen sowie einer aufgelockerten Bebauung und vermittelt den für die Region typischen ländlichen Charakter.

Gerade für die Nutzung als Resthof stellt die Lage einen besonderen Vorteil dar: Das großzügige Grundstück mit den dazugehörigen Ländereien fügt sich in das landwirtschaftlich geprägte Umfeld ein und bietet viel Freiraum sowie interessante Möglichkeiten für Käufer, die Wohnen und eine landwirtschaftliche, tierbezogene oder vergleichbare Nutzung miteinander verbinden möchten.

Trotz der ländlichen Lage ist die Versorgung des täglichen Bedarfs gut erreichbar. Marienhafe bildet das Zentrum der Samtgemeinde Brookmerland und verfügt unter anderem über Einkaufsmöglichkeiten, Dienstleistungsangebote, Gastronomie sowie weitere Einrichtungen des täglichen Bedarfs. Auch Schulen und Kinderbetreuungsangebote sind im näheren Umfeld vorhanden.

Eine gute regionale Verkehrsanbindung besteht insbesondere über die Bundesstraße 72, über die unter anderem Norden sowie in südlicher Richtung Georgsheil und die weiterführenden Verkehrsverbindungen erreichbar sind. Ein zusätzlicher Standortvorteil ist der Bahnhof

Marienhafe, der eine Anbindung an den regionalen und überregionalen Bahnverkehr bietet.

Die Lage verbindet damit die Vorzüge des ländlichen Wohnens mit großzügigem Platzangebot und einer für den Alltag gut erreichbaren Infrastruktur. Insbesondere für Interessenten, die bewusst ein Anwesen außerhalb dichter Wohnbebauung und mit entsprechenden Grundstücks- und Nutzungsmöglichkeiten suchen, bietet der Standort interessante Voraussetzungen.

Sonstiges:

Marienhafe

Marienhafe liegt im Landkreis Aurich in Ostfriesland und bildet das Zentrum der Samtgemeinde Brookmerland. Die Region zeichnet sich durch ihren typisch ostfriesischen, ländlich geprägten Charakter und gleichzeitig durch eine gute Erreichbarkeit der umliegenden Städte und der Nordseeküste aus.

Als zentraler Ort des Brookmerlandes übernimmt Marienhafe wichtige Versorgungsfunktionen für die umliegenden Gemeinden. Vor Ort bzw. im unmittelbaren Umfeld befinden sich Einkaufsmöglichkeiten für den täglichen Bedarf, Ärzte, Apotheken, gastronomische Angebote sowie Schulen und Kinderbetreuungseinrichtungen. Damit verbindet der Standort die Vorzüge des ländlichen Wohnens mit einer gut erreichbaren Grundversorgung.

Von besonderer Bedeutung ist die verkehrsgünstige Lage an der Bundesstraße 72. Über diese besteht eine gute Verbindung in Richtung Norden sowie über Georgsheil zu weiteren wichtigen Verkehrsachsen Ostfrieslands. Die Städte Norden, Aurich und Emden sind dadurch aus dem Brookmerland gut erreichbar und erweitern das Angebot an Arbeitsplätzen, Einkaufsmöglichkeiten, medizinischer Versorgung sowie Freizeit- und Kultureinrichtungen.

Ein weiterer Standortvorteil ist der Bahnhof Marienhafe. Dieser bindet den Ort an das regionale und überregionale Schienennetz an und stellt insbesondere für Berufspendler und Reisende eine interessante Ergänzung zum Individualverkehr dar.

Auch die vergleichsweise geringe Entfernung zur ostfriesischen Nordseeküste trägt zur Attraktivität des Standortes bei. Die Küstenregion rund um Norden und Norddeich mit ihren touristischen Angeboten, dem Wattenmeer und den Fährverbindungen zu den Ostfriesischen Inseln ist gut erreichbar. Dadurch besitzt die Region neben ihrer Funktion als Wohn- und Wirtschaftsstandort auch einen hohen Freizeit- und Erholungswert.

Das weitere Umfeld ist traditionell durch Landwirtschaft, Grünland und die für Ostfriesland charakteristische offene Landschaft geprägt.

Eckdaten

- > Resthof
- > Marienhafte
- > 6 Zimmer

- > 135 m² Wohnfläche
- > Objektnummer: 326



Objektbilder:



70000 Kueche Bild I



70000 Stube Bild I



70000 Kueche Bild II



70000 Stube Bild II



70000 Schlafzimmer I

Eckdaten

- > Resthof
- > Marienhaf
- > 6 Zimmer

- > 135 m² Wohnfläche
- > Objektnummer: 326



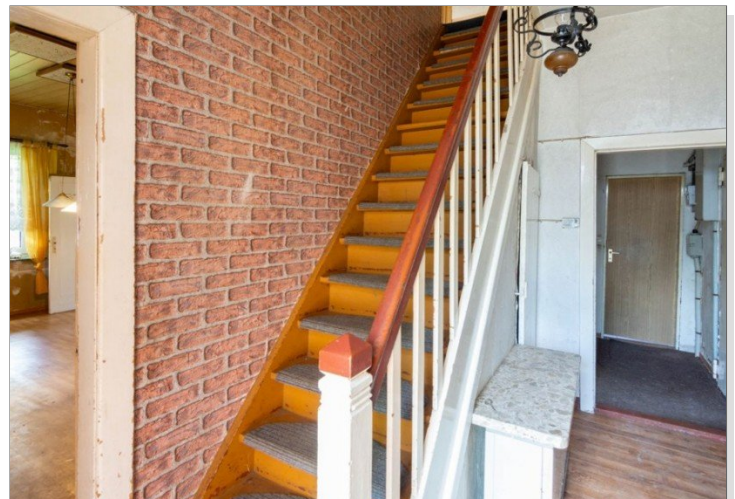
70000 Schlafzimmer II



70000 Bad



70000 Schlafzimmer III



70000 Treppenaufgang



70000 Schlafzimmer IV



70000 Eingangsbereich und Flur

Eckdaten

- > Resthof
- > Marienhäfe
- > 6 Zimmer

- > 135 m² Wohnfläche
- > Objektnummer: 326



70000 Scheune Bild I



70000 ehem. Stallbereich



70000 Scheune Bild II



70000 Eingangsbereich



70000 Scheune Bild III



70000 Stall

Eckdaten

- > Resthof
- > Marienhof
- > 6 Zimmer

- > 135 m² Wohnfläche
- > Objektnummer: 326



70000 Remise



70000 Seitenansicht Nord



70000 Streuobstwiesen



70000 Straßenansicht



70000 Land



70000 Seitenansicht Süd

Eckdaten

- > Resthof
- > Marienhaf
- > 6 Zimmer

> 135 m² Wohnfläche

> Objektnummer: 326



70000 Sicht vom Garten

> 135 m² Wohnfläche

> Objektnummer: 326

Firmendaten:

Aufsichtsbehörde gem. § 34c GewO: Stadt Norden
USt-IdNr.: DE 284520696
Rechtsform: Einzelunternehmen
Inhaber: Christian Kayser

Ihre Notizen: