# RESERVIERT! Großzügige Hofanlage mit Scheune, Weideland und viel Platz zum Leben!

## Preise & Kosten

| | |
|---|---|
| Käufercourtage | 3,57 % inkl. MwSt. |
| Kaufpreis | 278.000 € |



## Objektbeschreibung

Eingebettet in eine reizvolle, naturnahe Umgebung präsentiert sich diese großzügige Hofanlage als idealer Ort für alle, die Ruhe, Freiraum und vielfältige Nutzungsmöglichkeiten schätzen. Auf einem insgesamt ca. 6.840 m² großen Grundstück erwartet Sie ein harmonisch gegliedertes Ensemble aus Wohnhaus, Zwischenbau, Scheune, ehemaligen Stallungen sowie weitläufigen Grün- und Weideflächen. Die Hofanlage bietet beste Voraussetzungen für individuelles Wohnen, Freizeit- und Hobbyhaltung sowie die Verbindung von Wohnen, Arbeiten und Leben auf dem Land.
Das in massiver Bauweise errichtete Wohnhaus stammt aus dem Jahr 1963 und präsentiert sich in einem gepflegten und gut erhaltenen Zustand. Auf zwei Wohnebenen stehen insgesamt ca. 177 m² Wohnfläche zur Verfügung.
Im Erdgeschoss betreten Sie das Haus über einen Windfang, der unmittelbar in die Küche führt. Von hier aus gelangen Sie in die zentrale Diele, welche als Verteiler zu den übrigen Räumen dient.

## Angaben zur Immobilie

| | |
|---|---|
| Wohnfläche | 177 m² |
| Zimmer | 7 |
| Balkone | 1 |
| Baujahr | 1963 |
| Zustand des Objektes | Gepflegt |
| Alt-/Neubau | Altbau |
| Verfügbar ab | sofort |



Die praktische Raumaufteilung sorgt für kurze Wege und ein angenehmes Wohngefühl.
Das Obergeschoss erweitert die Wohnfläche um insgesamt fünf vielseitig nutzbare Zimmer sowie ein separates WC und ein Abstellraum. Eines der Zimmer verfügt über einen eigenen Balkon. In einem weiteren, als Durchgangszimmer angelegten Raum sind zudem noch Anschlüsse für eine Küche vorhanden. Die großzügige Anzahl an Räumen eröffnet zahlreiche Nutzungsmöglichkeiten als Schlaf-, Kinder-, Gäste-, Hobby- oder Arbeitszimmer und macht die Immobilie insbesondere für Familien mit erhöhtem Platzbedarf attraktiv.
Zusätzlich steht das Dachgeschoss zur Verfügung. Hier befinden sich neben der freien Fläche ein weiterer wohnlicher Raum mit integrierter Dusche sowie ein separates WC. Diese Flächen sind zwar nicht Bestandteil der ausgewiesenen Wohnfläche, bieten jedoch wertvollen Zusatzraum für Hobby, Gäste oder individuelle Nutzungsmöglichkeiten.
Direkt an das Wohnhaus schließt sich ein praktischer Zwischenbau an.

## Ausstattung

| | |
|---|---|
| Differenzierung | Standard |
| Bad | Dusche, Fenster |
| Küche | Einbauküche |
| Befeuerung | Öl |
| Stellplatzart | Garage, Carport, Freiplatz |
| Gartennutzung | Ja |
| Abstellraum | Ja |
| Gäste-WC | Ja |



Durch die direkte Verbindung zum Wohnhaus sind alle Gebäudeteile bequem erreichbar.
Ein besonderes Highlight der Hofanlage ist das großzügige Nebengebäude. Hier befinden sich eine große Scheune mit breiten Toranlagen und Durchfahrtsmöglichkeit, ein ehemaliger Stall, ein gemütliches Reiterstübchen, mehrere Nebenräume sowie ein großer Dachboden. Das Reiterstübchen bietet einen angenehmen Treffpunkt für gesellige Stunden und verleiht der Hofanlage einen besonderen Charme. Die vorhandenen Gebäude eröffnen vielfältige Möglichkeiten für Hobbys, Sammler, Oldtimerfreunde, Garten- und Freizeitaktivitäten sowie für die private Nutzung als Werkstatt-, Lager- oder Abstellfläche. Etwaige Nutzungsänderungen sind gegebenenfalls mit den zuständigen Behörden abzustimmen.
Besonders hervorzuheben ist das weitläufige Grundstück mit einer Gesamtfläche von ca. 6.840 m². Es setzt sich aus den bebauten Bereichen der Hofanlage sowie großzügigen Grün- und Weideflächen zusammen und bietet damit vielfältige Nutzungsmöglichkeiten.

## Energieausweis

| | |
|---|---|
| Gebäudeart | Wohnimmobilie |
| Energieausweis Art | Bedarf |
| Gültig bis | 26.11.2035 |
| Endenergiebedarf | 277.8 |
| Erstellungsdatum | Ausgestellt ab dem 01.05.2014 |
| Ausstelldatum | 27.11.2025 |
| Energieeffizenzklasse | H |
| Primärenergieträger | Öl |



Die sonnige Lage schafft beste Voraussetzungen für den Anbau von Gemüse, Kräutern und Obst und macht die Hofanlage auch für naturverbundene Menschen und Hobbygärtner besonders attraktiv.
Das bereits eingezäunte Weideland schließt unmittelbar an die Hofstelle an und eignet sich hervorragend für Tierhaltung im privaten Rahmen oder andere naturverbundene Freizeitaktivitäten.
Die offenen Flächen unterstreichen den ländlichen Charakter des Anwesens und verleihen der Hofanlage ein besonders reizvolles Ambiente. Teilbereiche des Grundstücks befinden sich in leichter Hanglage und ermöglichen schöne Ausblicke auf die umliegende Landschaft. In Verbindung mit den vorhandenen Nebengebäuden, der Scheune und den ehemaligen Stallflächen entsteht ein attraktives Gesamtbild mit vielseitigem Entwicklungspotenzial.
Auch technisch wurde die Immobilie sinnvoll ergänzt. Die Beheizung erfolgt über eine Öl-Zentralheizung aus dem Jahr 2000. Eine Solarthermieanlage unterstützt die Warmwasserbereitung.



Insgesamt bietet diese gepflegte Hofanlage eine seltene Gelegenheit für Menschen, die mehr suchen als ein klassisches Wohnhaus. Die Kombination aus großzügigem Wohnraum, vielseitig nutzbaren Nebengebäuden, ehemaligen Stall- und Scheunenflächen sowie einem weitläufigen Grundstück schafft ideale Voraussetzungen für individuelles Wohnen mit Freiraum, Hobby, Tierhaltung oder einer Nutzung mit erhöhtem Platzbedarf in naturnaher Umgebung.
Wenn Sie eine charaktervolle Hofanlage mit viel Platz, guter Gebäudesubstanz und zahlreichen Nutzungsmöglichkeiten suchen, sollten Sie sich dieses interessante Angebot näher ansehen.
Gerne stellen wir Ihnen auf Anfrage ein ausführliches Exposé zur Verfügung. Für einen persönlichen Eindruck empfehlen wir eine Besichtigung vor Ort. Wir freuen uns auf Ihre Kontaktaufnahme und stehen Ihnen für Fragen oder eine Terminvereinbarung jederzeit gerne zur Verfügung.



## Lage

.



## Ausstattung

.



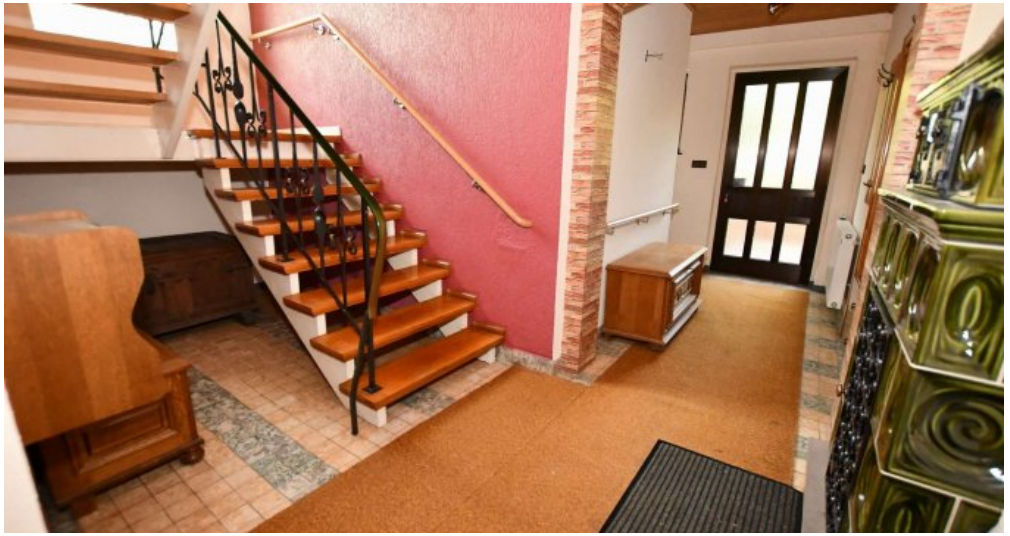
## Sonstiges

Bitte haben Sie Verständnis dafür, dass wir aus datenschutzrechtlichen Gründen Informationen zu unseren Objekten nur erteilen können, wenn Sie bei Ihren Anfragen Ihre vollständige Postanschrift, E-Mail und Telefonnummer angeben. Wir sind unseren Auftraggebern zu Diskretion verpflichtet und es handelt sich bei den Informationen zu der Immobilie um sensible Daten.
Alle Angaben sind ohne Gewähr und basieren ausschließlich auf Informationen, die uns von unserem Auftraggeber übermittelt wurden. Wir übernehmen keine Gewähr für die Vollständigkeit, Richtigkeit und Aktualität dieser Angaben. Irrtum und Zwischenverkauf vorbehalten.
PS: Wenn Sie den Verkauf Ihrer Immobilie in Erwägung ziehen, bieten wir Ihnen gerne eine unverbindliche Beratung und eine kostenfreie Marktwertermittlung an. Kontaktieren Sie uns – wir beraten Sie kompetent und persönlich..































## Anbieter

Immobilien Maria Lange
Immighäuser Straße 5
34516 Vöhl-Thalitter

E-Mail natascha.lange@immobilienlange.de