



**BARTSCH
IMMOBILIEN**

Leben mit Pferden

Traumhaftes Landhaus mit Stall und
Offenstall auf 8571 m² Grundstück

In grüner Lage von Louisendorf



Exposé - 6018

Bartsch Immobilien
Sölder Waldstraße 6
44289 Dortmund

Telefon: 0231-999642-40
Telefax: 0231-999642-45

E-Mail: info@immo-bartsch.de
www.immo-bartsch.de



Unsere Tätigkeit ist auf den Nachweis und/oder die Vermittlung von Verträgen gerichtet. Unsere Maklerprovision ist verdient, sofern durch unsere Nachweis- oder Vermittlungstätigkeit ein Vertrag zustande kommt, wobei Mitursächlichkeit genügt.

Wird ein anderer als der ursprünglich angebotene Vertrag geschlossen oder ein Erwerb im Zwangsversteigerungsverfahren durchgeführt, ist die entsprechende Maklerprovision zu entrichten.

Wird ein Vertrag über einen Teil des Angebotes geschlossen, ist im Falle des späteren Erwerbs des ursprünglich angebotenen Restes die entsprechende Maklerprovision auf den Kaufpreis des Restes zu entrichten, auch wenn die Vertragsbedingungen vom ursprünglichen Angebot abweichen.

Alle Angebote sind freibleibend, Zwischenvergabe bleibt vorbehalten.

Die in unseren Angeboten gemachten Angaben erfolgen nach bestem Wissen, eine Haftung für die Richtigkeit übernehmen wir nicht.

Unsere Angebote sind nur für den Empfänger bestimmt und vertraulich zu behandeln. Eine Weitergabe an Dritte ohne unsere Zustimmung ist unzulässig und verpflichtet im Falle eines Vertragsabschlusses zum Schadenersatz in Höhe der angegebenen Provision.

Die Maklerprovision beträgt:

Bei An- und Verkauf von Haus- und Grundbesitz - auch Erbbaurechten - für Käufer und Verkäufer vom Verkaufspreis je 3 % zzgl. gesetzl. MwSt..

Bei Erwerb im Zwangsversteigerungsverfahren vom Erwerber 5 % zzgl. gesetzl. MwSt. auf den Zuschlagspreis.

Bei Gewährung eines Vorkaufsrechtes vom Verkehrswert oder vom vereinbarten Kaufpreis 1 % zzgl. gesetzl. MwSt..

Bei An- und Verkauf von Unternehmen und Unternehmensbeteiligungen für Käufer und Verkäufer vom Kaufpreis je 3 % zzgl. gesetzl. MwSt..

Bei Vermietung von Wohnräumen für den Vermieter bzw. den Mieter - abhängig vom Bestellerprinzip - zwei Monatsnettomieten ohne Nebenkosten zzgl. der gesetzl. MwSt..

Bei Vermietung/Verpachtung von Gewerberäumen für den Mieter/Pächter zwei Monatsmieten ohne Nebenkosten zzgl. der gesetzl. MwSt. bis zu einer Vertragslaufzeit von fünf Jahren.

Bei Vermietung/Verpachtung von Gewerberäumen für den Mieter/Pächter drei Monatsmieten ohne Nebenkosten zzgl. der gesetzl. MwSt. ab einer Vertragslaufzeit von fünf Jahren und einem Tag.

Die Provision ist zur Zahlung fällig bei Vertragsabschluss.

Erfüllungsort und Gerichtsstand ist Dortmund.

Unsere Geschäftsbedingungen und die Provisionsätze sind mit Annahme des Angebotes anerkannt.

Rückfrage auf unser Angebot gilt als Anerkennung unserer Geschäftsbedingungen.

Abweichungen von den Geschäftsbedingungen sind nur mit unserer schriftlichen Bestätigung wirksam.

Weiden
Offenstall
Stall

Leben mit Pferden Weiden



Die landwirtschaftliche Fläche bzw. Grünfläche beträgt ca. 7000 m².
Sie besteht aus großen Weiden und einem Reitplatz, der momentan aber nicht
als solcher genutzt wird.

Auf einer der Weiden befindet sich der Offenstall für 2-3 Pferde.....

Weiden
Offenstall
Stall

Leben mit Pferden Offenstall



....ausgestattet z.B. mit Futterraufen.

Da die jetzigen Eigentümer keine Pferde mehr halten wurde dieser mit einem festen Boden versehen und wird gern als Partylocation genutzt.

Weiden
Offenstall
Stall

Leben mit Pferden Stall



Der geschlossene Stall - auch für 2-3 Pferde geeignet - befindet sich direkt am Haus.
Hier können Sie morgens beim Frühstück von der Terrasse aus Ihre Pferde begrüßen.

Haus
Garten
Gartenhaus
Carport & Garage

Traumhaftes Landhaus Haus



Die jetzigen Eigentümer werden noch maximal 2 Jahre zur Miete im Objekt verbleiben, dies wurde preislich berücksichtigt.

Das Wohnhaus ist ein traumhaftes Landhaus. Es wurde im Jahr 1898 erbaut und 1988 kernsaniert. Der unvergleichliche Landhausstil wurde hier beibehalten und liebevoll restauriert. Überall rund um das Haus gibt es Sitzgelegenheiten zum Aufenthalt im Freien. Das Highlight ist sicherlich die große Sonnenterrasse mit Blick zum Teich und über die Weiden. Eine lange Auffahrt mit einem elektrisch betriebenen Tor führt auf das Anwesen. Auf dem Dach des Hauses befindet sich eine 6 Jahre alte Photovoltaikanlage mit 9,9 KW und Speicher, zur Selbstnutzung und Einspeisung.

Haus
Garten
Gartenhaus
Carport & Garage

Traumhaftes Landhaus Garten



Gartenbereiche gibt es hier überall.

Der bis zu 2 m tiefe Fischteich kann auch als Schwimmteich genutzt werden. Seitlich am Haus befindet sich der Abgang in den Gewölbekeller.

Haus
Garten
Gartenhaus
Carport & Garage

Traumhaftes Landhaus Gartenhaus



Direkt am Teich befindet sich das Gartenhaus mit großen Fenstern für einen optimalen Blick über das Anwesen.

Haus
Garten
Gartenhaus
Carport & Garage

Traumhaftes Landhaus Carport und Garage



Am Ende der Einfahrt befindet sich eine Garage mit angegliederter Werkstatt. Daneben gibt es zwei PKW-Stellplätze.

Der große Carport bietet Platz für ein Wohnmobil.

Eingangsbereich
Gäste-WC
Kochen
Wohnen
Schlafen 1
Schlafen 2 und 3
Bad

Die Wohnbereiche im Erdgeschoss

Diele



Herzlich Willkommen!

Die große Deelentür kann komplett geöffnet werden und bietet den Zugang in den großzügigen Dielenbereich. Ein weiterer barrierefreier Außenzugang zur Küche befindet sich rechts daneben.

Eingangsbereich

Gäste-WC

Kochen

Wohnen

Schlafen 1

Schlafen 2 und 3

Bad

Die Wohnbereiche im Erdgeschoss

Gäste-WC



Von der Diele aus erreichen Sie die Wirtschaftsküche, das Gäste-WC, sowie die Küche.

Eingangsbereich
Gäste-WC
Kochen
Wohnen
Schlafen 1
Schlafen 2 und 3
Bad

Die Wohnbereiche im Erdgeschoss

Kochen



Die Küche ist mit einem großen Fenster und mit einem barrierefreien Außenzugang ausgestattet. Die hier abgebildete Einbauküche ist im Kaufpreis enthalten.

Von der Küche aus erreichen Sie über eine Schiebetür den Kellerbereich.

Eingangsbereich
Gäste-WC
Kochen
Wohnen
Schlafen 1
Schlafen 2 und 3
Bad

Die Wohnbereiche im Erdgeschoss

Wohnen und Essen



Der Wohn-Essbereich ist traumhaft weitläufig und bietet ausreichend Platz, auch für einen großen Esstisch.
Ein elektrisch beheizbarer Kamin kann punktuell zugeschaltet werden.

Der Wohn- Essbereich ist über eine Doppeltür aus einem separaten Flur erreichbar.

Eingangsbereich
Gäste-WC
Kochen
Wohnen
Schlafen 1
Schlafen 2 und 3
Bad

Die Wohnbereiche im Erdgeschoss

Schlafen 1



Ebenfalls aus dem separaten Flur sind die Schlafzimmer und das Bad erreichbar.

Das zweitgrößte der drei Schlafzimmer auf dieser Ebene bietet ausreichend Platz auch für einen großen Kleiderschrank.

Eingangsbereich
Gäste-WC
Kochen
Wohnen
Schlafen 1
Schlafen 2 und 3
Bad

Die Wohnbereiche im Erdgeschoss

Schlafen 2 und 3



Die beiden weiteren Schlafzimmer sind miteinander verbunden.

Sie können auch ganz hervorragend als Kinder- Gäste- oder Arbeitszimmer genutzt werden.

Eingangsbereich
Gäste-WC
Kochen
Wohnen
Schlafen 1
Schlafen 2 und 3
Bad

Die Wohnbereiche im Erdgeschoss

Bad



4. Okt. 2023, 18:22

Das Bad auf dieser Ebene ist modern in weiß und beige gehalten.

Es verfügt über eine Badewanne und eine separate Dusche.

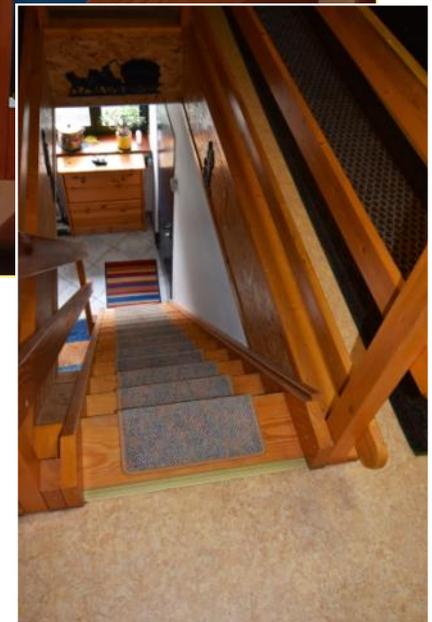
Wirtschaftsküche
Heizung
Treppe

Die Bereiche im Erd-und Dachgeschoss Wirtschaftsküche, Heizung, Treppe zum Dachgeschoss



Die Wirtschaftsküche ist geräumig und zweckmäßig. Hier befindet sich u.a. die Steuerung der Photovoltaikanlage, Sie bietet weiterhin den Zugang zum Heizungsraum mit der nagelneuen Heizung.

Von hier aus führt eine Treppe ins Dachgeschoss...



Galerie

Raum 1

Bad

Raum 2 und 3

Raum 4

Die Bereiche im Dachgeschoss Galerie



...zunächst auf eine offene Galerie.

Auf der kompletten Dachgeschossebene steht Ihnen zusätzliche Nutzfläche zur Verfügung, die wohnlich ausgebaut wurde.

Galerie

Raum 1

Bad

Raum 2 und 3

Raum 4

Die Bereiche im Dachgeschoss

Raum 1



Im ersten Raum ist ein Arbeitsbereich eingerichtet worden.

Von hier aus erreichen Sie direkt...

Galerie

Raum 1

Bad

Raum 2 und 3

Raum 4

Die Bereiche im Dachgeschoss

Bad



... das Bad en suite in moderner Ausführung als Duschbad.



Galerie

Raum 1

Bad

Raum 2 und 3

Raum 4

Die Bereiche im Dachgeschoss

Raum 2 und 3



Drei weitere Räume befinden sich auf dieser Ebene.
Die Eisenbahnanlage führt durch Raum 3 und 4. Sie ist selbstverständlich nicht im Kaufpreis enthalten.

Galerie
Raum 1
Bad
Raum 2 und 3
Raum 4

Die Bereiche im Dachgeschoss

Raum 4



Dieser Raum ist der größte und begeistert mit seiner Höhe.
An einer Seite gibt es noch einen zusätzlichen Stauraumbereich.

Lage

Daten
im Überblick

Unser Resumé

Grundrisse

Die Lage

In grüner Lage von 47551 Bedburg-Hau

In traumhafter Lage wohnen Sie hier im begehrten Ortsteil Louisendorf.

Alle Geschäfte des täglichen Bedarfs sind in wenigen Minuten mit dem Auto zu erreichen, auch der große Bauernmarkt Lindchen. Kindergarten und Grundschule sind mit dem Auto in ca. 4 bzw. 7 Minuten erreichbar. Auf die Autobahn fahren Sie in 10 Minuten.

Die herrlich grüne Umgebung lädt zum Spaziergehen und vor allem zum Radfahren am Niederrhein ein. Sie wohnen 15 km von der holländischen Grenze und 200 km von der Nordseeküste entfernt. Hier werden Sie sich wohlfühlen!



Sonnenaufgang

Lage
Daten
im Überblick
Unser Resumé
Grundrisse



Energiebedarfsausweis

gültig bis :31.10 .2033

Endenergiebedarf: 148,5 kWh(m²a)

Energieeffizienzklasse: E

Energieverbrauch für Warmwasser enthalten.

Baujahr im Energieausweis: 1898 1988

Wesentlicher Energieträger: Öl

Daten im Überblick

Objektart:	Haus	Stellplatzart:	1 Garage 1 großer Carport 4 Stellplätze im Freien
Objekttyp:	Landhaus mit Stallungen	Stellplatzanzahl:	7
PLZ:	47551	Terrassen:	1
Ort:	Bedburg-Hau	Grundstücksgröße: Davon Hausgrundstück	ca. 8571 m ² ca. 1571 m ²
Wohnfläche Haus:	ca.147 m ²	Baujahr:	ca.1898 Kernsaniert 1988
Nutzfläche Haus:	ca. 138 m ²	Befuerung:	Öl
Anzahl Wohnungen:	1	Heizungsart:	Zentralheizung neu
Anzahl Zimmer / Räume:	EG: 4,00 + Küche DG: 4,00 Räume	Vermietet:	Ja für maximal 2 Jahre
Anzahl Badezimmer:	2,00 + Gäste WC im EG	Kaltmiete:	1000,- € / Monat
Kaufpreis:	480.000,- EUR	Dist. Kindergarten (km)	3,50
Provision:	3,57% Käufercourtage	Dist. Grundschule (km)	6,40
		Verfügbar zur Eigennutzung:	Maximal 2 Jahre nach Übergabe

Auf dem Dach befindet sich eine 9,9 kW Photovoltaikanlage mit Speicher zur eigenen Stromversorgung und Einspeisung.

Die Zentralheizung ist im Oktober 2023 neu installiert worden.

Entwässert wird das Haus über eine biologische Kleinkläranlage.

Das Haus verfügt über einen Glasfaseranschluss.

Unser Resumé

Leben mit Pferden!

Das traumhafte Landhaus begeistert mit seiner Größe und der herrlichen Weite des Grundstückes.

Eine Symbiose aus Weiden, Wiesen, einem Badeteich und mehreren Gartenabschnitten - teils parkähnlich angelegt - charakterisiert dieses einzigartige Anwesen.

Für 2-3 Pferde gibt es einen konventionellen Stall und einen Offenstall.

Das Haus bietet auf der Erdgeschossenebene einen großen Dielenbereich, eine Wohnküche, einen weitläufigen Wohn-Essbereich mit großer Terrasse, drei Schlafzimmer, ein Gäste-WC und ein modernes Bad mit Badewanne und Dusche. Der Dachgeschossbereich wurde zusätzlich wohnlich ausgebaut.

Mehrere Stellplätze, eine Garage und ein großer Carport runden das Bild ab.

Die jetzigen Eigentümer werden noch maximal 2 Jahre zur Miete im Objekt verbleiben, dies wurde preislich berücksichtigt.

Sprechen Sie uns an für eine ausführliche Besichtigung.

Der Kaufpreis: 480.000,- €

Gern sind wir Ihnen auch bei der Finanzierung Ihrer Immobilie durch unsere Kooperationspartner behilflich.

Unsere Tätigkeit ist auf den Nachweis und/oder die Vermittlung von Verträgen gerichtet. Bei Abschluss eines notariellen Kaufvertrages oder eines ähnlichen Vertrages oder eines Erwerbs im Zwangsversteigerungsverfahren ist von dem Käufer eine Maklercourtage von 3,57% des Kaufpreises zu entrichten. Unsere Maklercourtage ist verdient, sofern durch unsere Nachweis- oder Vermittlungstätigkeit ein Vertrag zustande kommt, wobei Mitursächlichkeit genügt.

Ein Zwischenverkauf bleibt vorbehalten. Alle Angaben stammen vom Eigentümer, eine Haftung für die Richtigkeit der Angaben übernehmen wir nicht. Wir behalten uns ausdrücklich vor, auch für die andere Vertragspartei provisionspflichtig tätig zu werden. Eine Weitergabe unseres Exposés an Dritte ohne unsere Zustimmung ist unzulässig und verpflichtet zum Schadenersatz in Höhe der angegebenen Provision.

Lage
Daten
im Überblick
Unser Resumé
Grundrisse

Grundriss Erdgeschoss



Das Haus ist teilunterkellert.
Es gibt einen von außen
zugänglichen Gewölbekeller.

Lage
Daten
im Überblick
Unser Resumé
Grundrisse

Grundriss Dachgeschoss

