

TOP ANGEBOT WOHNEN & Gewerbe ! ZWEI EFH / Einlieger-Gästewohnung + Geschäftshaus Büro + Werkstatt + Lagerhalle + Lager-Freifläche

49419 Wagenfeld, Sonstige zum Kauf

Objekt ID: 23XRG5L



Gesamtfläche ca.: 1.489,21 m² - Zimmer: 12 - Kaufpreis: 1.090.000 EUR



TOP ANGEBOT WOHNEN & Gewerbe ! ZWEI EFH / Einlieger-Gästewohnung + Geschäftshaus Büro + Werkstatt + Lagerhalle + Lager-Freifläche

Objekt ID	23XRG5L
Objekttyp	Sonstige
Adresse	49419 Wagenfeld
Grundstück ca.	11.048 m ²
Gesamtfläche ca.	1.489,21 m ²
Zimmer	12
Verfügbar ab	nach Absprache
Balkon/Terrasse	Terrasse, Wintergarten
Böden	Fliesenboden, Laminat
Energieträger	Blockheizkraftwerk, Gas, Pellets
Heizungsart	Fußbodenheizung
Küche	Einbauküche
Sanitär	Bad mit Dusche, Bad mit Fenster, Bad mit Wanne, Gäste-WC
Stellplatz	Stellplatz
Wellness	Sauna, Wellnessbereich
Zustand	gepflegt, neuwertig
Ausstattung / Merkmale	Bad mit Wanne, Einbauküche, Gäste WC, Stellplatz, Terrasse
Käuferprovision	Wir weisen Sie darauf hin, dass im Falle eines Vertragsabschlusses vom Erwerber eine Vermittlungsprovision in Höhe 2,5 % zzgl. gesetzlicher MwSt. an uns zu zahlen ist.
Kaufpreis	1.090.000 EUR



Objektbeschreibung

Bei diesem Angebot handelt es sich um
2 Einfamilienhäuser/ Einlieger-Gästewohnung/ Bürogebäude + Lager
+Werkstatt + Lagerfreifläche + NG

Aus Diskretionsgründen werden Fotos für Haus 1 nur nach Anfrage versendet !
Bitte haben Sie dafür Verständnis.

Energieausweise :
Haus 1: GEG, B 88,1 kWh (m².a), Kraft-Wärme-Kopplung, regenerativ, Solar Unterstützung, Bj. 1978
saniert 2019, Kl. C

Haus 2 /m. Einliegerwohnung.: GEG, B 88,6 kWh (m².a), Kraft-Wärme-Kopplung, regenerativ, Solar
Unterstützung, Bj. 1958 saniert 2020, Kl. C

Bürogebäude: GEG, Primärenergiebedarf Wärme 152,1 kWh (m².a) Wärme aus KWK, regenerativ,
Solar Unterstützung, Bj. 2009
GEG, Primärenergiebedarf Strom 56,3 Strom
Primärenergiebedarf Bürogebäude Gesamt 117,8 kWh (m².a)

Wellnesshaus: kein Energieausweis erforderlich (unter 50 m²)
Lager: kein Energieausweis erforderlich (ist nicht beheizt)

Baujahr : EFH (1) Bj. ca. 1978/saniert 2019,
EFH (2) mit Anbau Einliegerwohnung - sep. Eingang
Bj. ca.1958- saniert 2008/2009 ,Einliegerwohnung im Haus (2)
Gewerbe/Bürohaus-Lager-Werkstatt Bj. 2009

Wohn-Nutzfläche: ca. 1489,21 m² inkl. Gewerbe und Bodenraum
Haus1 :ca. 396,65 m² inkl. Dachgeschoss
Haus 2: ca. 93,80 m²
" 2: Einliegerwohnung ca. 30,35 m²
Bürohaus: ca. 329 m²
Lager/Werkstatt: ca. 591 m²
NG – Wellness/ Sauna: ca. 48,41 m²
zzgl. überdachte Lager– und Freifläche

Die Immobilie besteht aus 2 real geteilten Grundstücken. (Wohnen u. Gewerbe)
Haupthaus mit Wintergarten und Saunahaus im Garten, Nebenhaus und Einlieger-/Gästewohnung.

Eine wunderschönes Anwesen wohnen und arbeiten mit besonderem Flair, in idyll. Lage von den
Eigentümern liebevoll mit hochwertigen Materialien saniert/modernisiert .

Sie betreten die großzügige Diele und fühlen sich wohl ...
Über eine Flur erreichen Sie ein Kinderzimmer/Gästezimmer, das Gäste-WC mit Dusche und der



angrenzende Trakt bietet Platz für HWR/Bügelzimmer/Vorratszimmer etc.

Die moderne Küche lässt keine Wünsche offen, direkter Zugang in den Kühlraum. Der große Wohnwintergarten mit Pelletofen lädt zum verweilen ein. Angrenzend an den Wintergarten befindet sich die Terrasse mit der Gartenküche. Das gemütliche Wohn-Esszimmer (ehemals Stall) befindet sich angrenzend an den Wintergarten. Von dort führt eine Treppe in das OG mit den Schlafzimmer, Vollbad mit Bodentiefer Dusche und Eckbadewanne, Multimediazimmer, Büro-/Kinderzimmer, Kinderzimmer. Über einen weiteren Flur führt eine Treppe in das DG mit 2 großen Zimmern (derzeit Gästezimmer)

Im pflegeleichten Westgarten finden Sie Erholung, Platz für Spiel und Spaß für die ganze Familie. Im Sommer lädt die Außenküche (angrenzend am Wintergarten) zum kochen und grillen ein. Am Ende des Gartens befindet sich das Wellnesshaus mit Sauna und Ruhebereich / Fitness. Sie wollen Wohnen und arbeiten vereinen, dann sind Sie hier genau richtig. Dieses Anwesen verfügt über 2 Wohneinheiten und 1 Einlieger-/Gästewohnung, 1 Bürogebäude, Lager/Werkstatt und Lagerfreifläche

– Starten Sie mit uns eine Besichtigung, wir freuen uns auf Sie!

Sonstiges

Raumaufteilung

Haus 1 :

EG: große Diele, Küche mit angrenzenden Kühlraum, Wintergarten angrenzend Terrasse mit Außenküche , Wohnzimmer, Kinderzimmer, Gäste WC mit Dusche, HWR Raum, Bügelzimmer, Garderobenzimmer

OG: Diele, Schlafzimmer, Ankleidezimmer (derzeit Babyzimmer) , Badezimmer, Kinderzimmer, Multimediazimmer

DG: 2 große Gästezimmer

Wellnesshaus: bestehend aus 2 Räumen (Fitness / Ruheraum und Sauna mit Fußbodenheizung)

Haus 2 :

EG: Wohn-Esszimmer-Küche offen gestaltet

OG: Diele, 3 Zimmer, Badzimmer

Einliegerwohnung: Wohn-Küche-Esszimmer, Badezimmer, Schlafzimmer

Bürohaus:

EG: Eingangsbereich/Empfangsbereich , 3 Büroräume, Personal/Aufenthaltsraum, WC Damen und WC Herren, Flur mit Zugang zum Heizungsraum und den Lagerräumen und von dort in das Lager im OG

OG: Flur, 3 Büroräume, 1 Besprechungszimmer, Abstellraum, Aktenlager, Teeküche, EDV Raum

Außenbereich:



Überdachte Lagerfläche und Freifläche

Sonstiges / Ausstattung

Heizung: Baujahr 2015 – 2020

BHKW mit 7,5kW elektrisch und 15KW thermische Leistung

ca. 30 KW Solarthermieanlage mit 200 Röhren,(BHKW und Solar gehen in einen 5000 ltr.

Pufferspeicher) Im Winter und in der Übergangszeit wird das BHKW durch eine Pelletanlage mit 23kW unterstützt. (Sollte die Anlage nicht ausreichen oder defekt sein setzt der der Gas Brennkessel mit

54 kW ein . Beide Kessel speisen ebenfalls den Pufferspeicher. (vom Bürogebäude geht eine

Fernwärmeleitung zum Wellnesshaus, dort ist die Fußbodenheizung, Heizung und ein

Warmwasserspeicher. Eine weitere Fernwärmeleitung geht zum Wohnhaus. Dort ist ebenfalls eine

Kombination aus Fußbodenheizung und Heizkörper . Für die Warmwasserbearbeitung ist dort ein

Hygienekombispeicher mit 1000ltr. Puffervolumen .Wintergarten Fußbodenheizung und Pelletofen

Fenster: Kunststoff Isolierverglasung 2008-2019 , DG Haupthaus Fenster Bj.1975 +

Fußböden: Fliesen, Laminat, Textil

Sonstiges:

Haupthaus saniert 2019 Fenster, Türen Elektroleitung 5adrig,

Dach, Wasserleitung Kupfer

Nebenhaus komplett saniert ca. 2008/09 Fenster, Türen Elektroleitung 5adrig,

Dach, Wasserleitung Kupfer

Bürohaus saniert ca. 2008 -2009

Das komplette Grundstück ist eingezäunt.

Diverses

Sämtliche bautechnischen u. technische Objektdaten sind unverbindlich. Sie basieren auf Angaben der Verkäufer. Dieses ist eine vorab Information. Als Rechtsgrundlage dient allein der notarielle Kaufvertrag. Rechtsgültig ist der Kaufvertrag.

Der Inhalt ist vertraulich, eine Weitergabe unseres Angebotes an Dritte ist nicht gestattet und verpflichtet bei Umgehung zum Schadenersatz in Höhe der uns entgangenen Provision.

Der Maklerauftrag kommt auch dann zustande, wenn Sie sich aufgrund unseres Angebotes direkt mit dem Verkäufer (Auftraggeber) in Verbindung setzten und von diesem Angebot Gebrauch machen, oder das Objekt von anderer Seite angeboten wird.

Nach Vertragsabschluss ist die angegebene Courtage fällig, selbst wenn wir bei dem Vertragsabschluss nicht mitwirken.

Wir weisen Sie darauf hin, dass im Falle eines Vertragsabschlusses vom Erwerber eine Vermittlungsprovision in Höhe 2,5 % zzgl. gesetzlicher MwSt. an uns zu zahlen ist. Wir haben mit dem



Verkäufer einen provisionspflichtigen Maklervertrag in gleicher Höhe abgeschlossen.

Mieteinnahmen:

Gewerbe (Büro / Lager) Pacht p.a. 30.000 € (Frei ab 01.01.2025)

Haus 1: Frei

Haus 2: Nettokaltmiete p.a. 7.200 €

Einliegerwohnung: Frei

Energieausweis

Energieausweistyp	Bedarfsausweis
Ausstellungsdatum	25.09.2021
Gültig bis	24.09.2031
Gebäudeart	Wohngebäude
Primärenergieträger	Kraft-Wärme-Kopplung
Endenergiebedarf	88,10 kWh/(m ² ·a)
Energieeffizienzklasse	C



Lage

Wagenfeld ist eine im Süden des Landkreises Diepholz gelegene Einheitsgemeinde mit den Ortsteilen Wagenfeld im westlichen und Ströhen im östlichen Teil.

Wagenfeld-Ströhen ruhige beliebte Wohnlage in Nachbarschaft von Bremen und Hannover.

Wagenfeld befindet sich ungefähr in der Mitte zwischen den Städten Bremen (70 km) im Norden und Osnabrück (50 km) im Südwesten. Bis Syke Stadt ca. 52 KM

Wagenfeld ist über die B 239 zu erreichen die von Nordwest nach Südost die Gemeinde durchquert und direkt durch die Ortschaft Wagenfeld verläuft. Zudem ist das Gemeindegebiete dicht durch mehrere Landesstraßen erschlossen: L 343, L 344, L 345, L 347 und L 349. Autobahnanschlüsse sind in Holdorf an die A 1 (40 km) über die B 239 und B 214 im Westen und Kirchlengern an die A 30 (44 km) und A 2 direkt über die B 239 im Süden.

Um den Ortskern Wagenfeld ist eine Umgehungsstraße geplant und wurde im Bundesverkehrswegeplan 2030 als "Vordringlicher Bedarf" aufgenommen.

Öffentliche Verkehrsmittel

Kindergärten:

Ev. Kindergarten Pustebume in Wagenfeld

DRK-Kindergarten in Ströhen

Zwei Grundschulen:

(Auburg-Schule in Wagenfeld und Grundschule Ströhen)

Oberschule:

in Wagenfeld die Oberstufe kann in den Gymnasien der umliegenden Städte besucht werden:

Graf-Friedrich-Schule (Diepholz), Rahden und Sulingen

Ihre Leidenschaft GOLFEN ...Sie finden zahlreiche begehrte Golfplätze in HB und UMZU ! Golfclub Vechta, Golfclub Syke.

In unmittelbarer Nähe der Golfpark Wagenfeld mit Golfhotel Tagungsräumen und Restaurant In einem der schönsten Moorgebiete Niedersachsens liegt idyllisch der Golfpark mit 18 Löchern- Ruhe und Komfort zeichnen die Hotelzimmer aus. Genießen Sie Ihren Aufenthalt, der persönliche Service tut sein Übriges dazu. Und auch wenn Sie nicht Golfen, die Umgebung rund um den Dümmersee bietet Ihnen genug Freizeitmöglichkeiten wie z.B. der Tierpark Ströhen für die ganze Familie.





Einblick in die Immobilie



Bürogebäude



Zufahrt Büro / Lager



Haus 2



Haus 2



Ansicht Wohnhäuser und Wellnesshaus





Sauna



Eingangsbereich Bürohaus



Büro



Büro



Büro

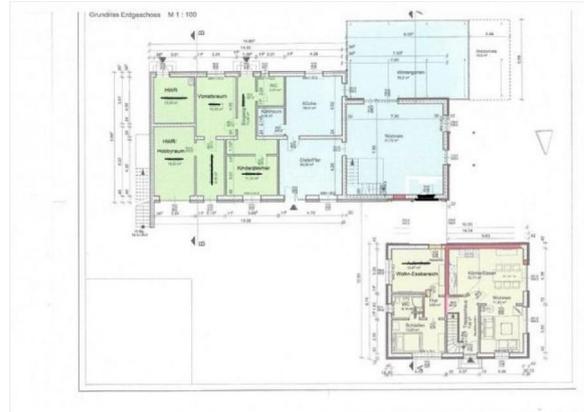


Besprechungszimmer

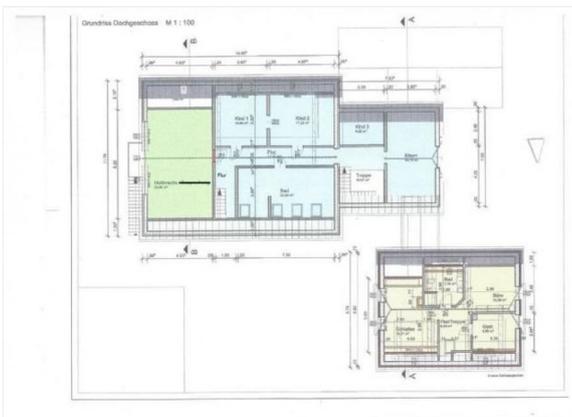




Aufenthaltsraum



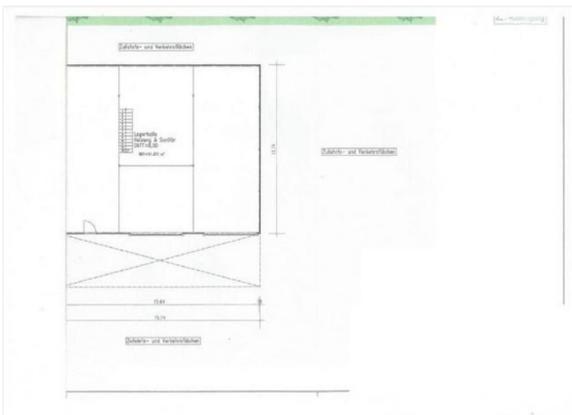
Grundriss EG Haus 1 und 2



Grundriss OG Haus 1 und 2



Grundriss EG Büro - Lager Teil 1

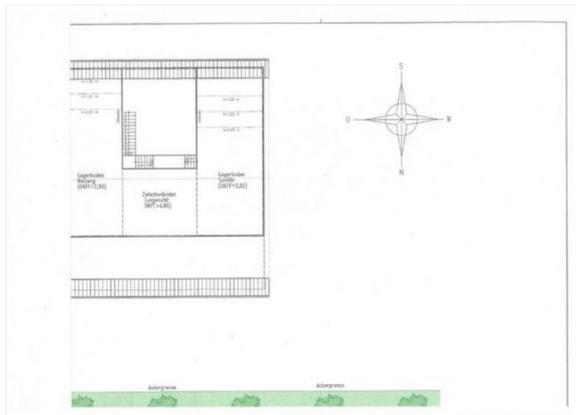


Grundriss EG Büro - Lager Teil 2

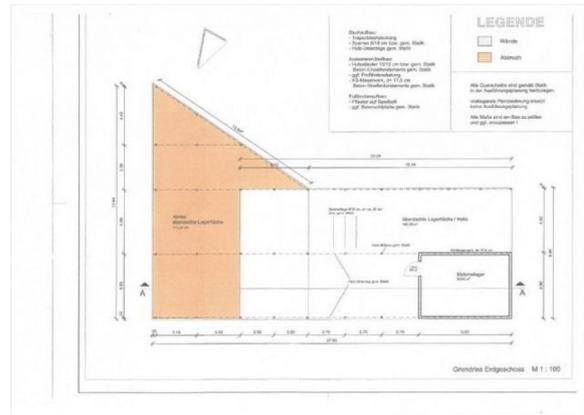


Grundriss OG Büro - Lager Teil 1





Grundriss OG Büro - Lager Teil 2



Grundriss EG überdachte Lagerfläche

