



Objekt: L-652 / Haus, Resthof

## **Sanierungsbedürftiger Resthof inmitten des Dorfes Stixe, im Ortsteil Kaarßen von Amt Neuhaus.**

Das Objekt befindet sich in Amt Neuhaus OT Kaarßen.

**Kaufpreis 169.000,00 €**

Die Käufercourtage beträgt 3,57 % inkl. gesetzl. MwSt.

## Daten im Überblick

### Technische-Angaben

Objekt-Nr. L-652

### Kategorie

Objektart Haus  
Objekttyp Resthof  
Nutzungsart Wohnen  
Vermarktungsart Kauf

### Flächen

Grundstücksgröße ca. 3.906 m<sup>2</sup>  
Wohnfläche ca. 330 m<sup>2</sup>  
Nutzfläche ca. 265 m<sup>2</sup>  
Anzahl Zimmer 7  
Anzahl Badezimmer 2

### Preise

Kaufpreis 169.000,00 €  
Käufercourtage Die Käufercourtage  
beträgt 3,57 % inkl.  
gesetzl. MwSt.

### Zustand

Baujahr 1630  
Zustand Renovierungsbedürftig  
Energieausweis Bedarfsausweis  
Endenergiebedarf 254,9 kWh/(m<sup>2</sup>a)  
Energieausweis gültig bis 24.02.2026  
Baujahr lt. 1630  
Energieausweis  
wesentlicher Holz/Holz-Hackschnitzel  
Energieträger  
Energieeffizienzklasse H

### Ausstattung

Boden Fliesen  
Heizungsart Ofenheizung  
Terrasse Ja  
Küche Einbauküche  
Bad Dusche und Wanne  
Unterkellert teilweise

## Kurzbeschreibung

Sanierungsbedürftiger Resthof im Dorf Stixe in Amt Neuhaus Ortsteil Kaarßen im Landkreis Lüneburg. Im Haupthaus gibt es zwei Wohneinheiten und acht Zimmern, zwei Küchen mit EBK, einem Wannenbad, einem Vollbad, verteilt auf ca. 330 m<sup>2</sup> Wohnfläche plus nochmal ca. 85 m<sup>2</sup> Ausbaureserve im Erdgeschoss. Das 2 Ständer-Fachwerkhaus wurde ca. 1630 gebaut. In den 70ern wurde es erstmals umgebaut. Um 2000 herum wurden die Elektrik, die Leitungen sowie die Fenster weitestgehend erneuert. Auch eine zweite Wohnebene wäre machbar. Eine Wohneinheit ist momentan vermietet. Die Netto-Kaltmiete im Jahr sind 4.560,-Euro. Zur Zeit wird das Haus nur über Kamin- und Kachelöfen beheizt. Die Nutzfläche beträgt ca. 100 m<sup>2</sup> im massivem Stallgebäude sowie noch Stellplätze. Das schön gelegene Grundstück mit einer Größe von 3.906 m<sup>2</sup> hat viele Rasenflächen und einen alten Baumbestand.

## Sonstige Angaben

Der Kaufpreis versteht sich zuzüglich 3,57 % Käufer-Provision (inkl. MwSt.) des notariell beurkundeten Kaufpreises. Die Provision ist verdient und fällig mit der notariellen Beurkundung und ist von den Käufern an die Immo-Konzepte GmbH zu zahlen. Wir haben einen entgeltpflichtigen Maklervertrag über den gleichen Provisionssatz mit dem Verkäufer abgeschlossen (Maklervertrag mit beiden Seiten gem. § 656c BGB).

Alle in diesem Angebot aufgeführten Daten und Flächenangaben stammen vom Verkäufer. Die Immo-Konzepte GmbH übernimmt daher keine Haftung für die Richtigkeit der Angaben. Insbesondere die Angaben zur Wohnfläche, zur Nutzfläche und zur Aufteilung der Wohn-/Nutzfläche sind von uns nicht durch ein eigenes Aufmaß oder eigene Wohnflächenberechnung kontrolliert worden. Die Angaben zum Baujahr sind nicht durch die Einsicht in die Bauakte überprüft worden.

Aufgrund der uns anvertrauten Vermögenswerte, bitten wir Sie um Verständnis, dass wir Ihrer Anfrage nur mit Angabe Ihrer vollständigen Kontaktdaten nachkommen können. Ihre Angaben werden selbstverständlich vertraulich behandelt und nicht an Dritte weitergegeben.

Bei dem Kauf einer Immobilie benötigen Sie einen zuverlässigen und kompetenten Finanzierungspartner, denn gerade bei einer Baufinanzierung ist es wichtig eine individuelle Lösung zu finden. Wir bieten Ihnen die beste Baufinanzierung und beraten Sie ganz unabhängig.

## Kontaktdaten

### Ihr Ansprechpartner



Manfred Omland  
Tel. 04131 285 - 259  
Mobil 0171 6410124  
omland@vblh-immokonzepte.de

### Büro

Immo-Konzepte GmbH  
Am Ochsenmarkt 2  
21335 Lüneburg

Tel. 04131 285 - 259  
Fax 04131 285 - 286

### Hauptsitz

Immo-Konzepte GmbH  
Rathausstraße 52  
21423 Winsen

Tel. 04171 884-160  
Fax 04171 884-159  
Mail: info@vblh-immokonzepte.de

**Weitere Immobilien finden Sie unter  
[www.vblh-immokonzepte.de](http://www.vblh-immokonzepte.de)**

