

Familienfreundlicher Bauernhof/Resthof mit 3,5 ha Gesamtfläche

59514 Welper, Resthof zum Kauf

Objekt ID: 131013765



Wohnfläche ca.: **140 m²** - Zimmer: **4** - Kaufpreis: **570.000 EUR**



Familienfreundlicher Bauernhof/Resthof mit 3,5 ha Gesamtfläche

Objekt ID	131013765
Objekttypen	Haus, Resthof
Adresse	59514 Welver
Wohnfläche ca.	140 m ²
Grundstück ca.	35.000 m ²
Zimmer	4
Terrassen	1
Wesentlicher Energieträger	Öl
Baujahr	1962
Stellplätze gesamt	2
Stellplätze	2 Stellplätze
Verfügbar ab	nach Vereinbarung
Ausstattung / Merkmale	Carport, Gäste-WC, Kamin, Keller, Satteldach, Terrasse
Provisionspflichtig	Ja
Käuferprovision	3,57% Für unsere Vermittlungstätigkeit ist vom Käufer bei Abschluss eines wirksamen Kaufvertrages über diese Immobilie eine Provision in Höhe von 3,57 % (inkl. MwSt.), berechnet vom beurkundeten Kaufpreis, zu zahlen.
Kaufpreis	570.000 EUR



Objektbeschreibung

DER HOF | IN HERRLICHER ALLEINLAGE

Umgeben von großgewachsenen Birken und einem alten Kastanienbaum befinden sich auf dem Hof ein Wohnhaus sowie zwei Stallgebäude, die früher als Hühner- und Schweinestall genutzt wurden. Für ausreichend Parkraum ist in Form von Stellplätzen und einem Doppelcarport gesorgt. Das Wohnhaus verfügt über eine Wohnfläche von ca. 140 m² sowie einen weitläufigen, direkt angrenzenden Garten. In diesem Garten befinden sich neben alten Baumbeständen auch viele blühende Sträucher und Obstbäume. Besonders sticht hier der mittelalte Kirschbaum mit einer hohen Anzahl an Früchten heraus. Gartengeräte können bequem im großen Geräteschuppen aufbewahrt werden. Für eine willkommene Abkühlung an heißen Sommertagen sorgt der große Aufstell-Pool. Der hintere Hofbereich endet an der Weidefläche, die zum unten liegenden Graben hin leicht abfällt. Hierdurch ergibt sich ein einzigartiger Ausblick über die Soester Börde. Von hier aus können Sie in die Ferne schweifen und Rehe vor dem Naturschutzgebiet liegenden Erlenwald beobachten. Das angrenzende Dauergrünland eignet sich hervorragend als eingezäunte Weidefläche für Ihre Tiere, die auch an warmen Tagen unter dem Altbaumbestand Schatten finden.

DAS ACKERLAND | IDEALE BEDINGUNGEN FÜR DEN ANBAU

Die Ackerflächen befinden sich in der Soester Börde, einem der führenden Ackerbaustandorte in Deutschland. Der Standort bietet ideale Bedingungen für den Anbau von Weizen, Raps und Zuckerrüben – der Anbau von Kartoffeln ist ebenfalls möglich. Die Soester Börde zeichnet sich über fruchtbare Böden, durch Nährstoffreichtum sowie porösen Aufbau aus, der eine gute Durchwurzelung ermöglicht und eine hohe Wasserspeicherkapazität aufweist. Die Ackerflächen erreichen Sie über den Privatweg sowie auch unabhängig über eine sehr gute Anbindung des öffentlichen Wegenetzes. Die Flächen werden geringfügig vom Landschaftsgebiet eingegrenzt. Der quadratische Zuschnitt des Hofes lässt sowohl eine Unterteilung als auch eine Nutzung als einheitliche Bewirtschaftungseinheit offen.

DIE BODENSCHÄTZUNG | ERWARTEN SIE HOHE QUALITÄT

Der überwiegende Teil der Ackerflächen ist laut Bodenschätzung als sL3Lö (066/067) eingestuft. Diese Bodenschätzung ist charakterisiert durch:

- Sandigen Lehm
- Zustandsstufe 3 beziffert die mittlere Ertragsfähigkeit, gekennzeichnet durch eine humushaltige 20 bis 30 cm mächtige Krume mit einem allmählichen Übergang zu einem schwach rohen Untergrund, der eine gute Durchwurzelung zulässt
- Aus Löß sind die wertvollsten Böden, die in den Zwischeneiszeiten durch Windanwehungen entstanden sind

Die weiteren Bodenschätzungen bewegen sich zwischen L2Lö (084/084), L4Lö (072/073), sL3Lö (066/067) bis sL4Lö (063/064).

DAS DAUERGRÜNLAND | EIN PARADIES FÜR DIE TIERHALTUNG



Das ca. 0,6017 ha umfassenden Grünland (Bodenschätzung: sL3Lö) liegt im Landschaftsschutzgebiet (LSG-4313-0007) und ist daher ideal als Magerweide für beispielsweise Pferdehaltung geeignet. Die Grünlandfläche ist von einem Metallzaun umgeben und sorgt für die notwendige Sicherheit der Tiere. Die Fläche ist öffentlich nicht einsehbar oder erreichbar und eignet sich hervorragend für eine Dauerbeweidung und zur Futtergewinnung.

Sonstiges

GEBÄUDE AUF DEM HOF

Ehem. Stallgebäude I ca. 350 m² (Grundfl.)

Ehem. Stallgebäude II ca. 347 m² (Grundfl.)

Carportstellplätze 2

GRUNDSTÜCKSAUFTEILUNG

Wohnen und Betrieb ca. 0,4556 ha

Wirtschaftsweg ca. 0,0926 ha

Ackerland ca. 2,3448 ha

Grünland ca. 0,6017 ha

Gesamtfläche ca. 3,4947 ha

Bei allen Fragen zu dieser Immobilie stehen wir Ihnen gerne beratend zur Seite.

Sämtliche Informationen beruhen auf Angaben des Verkäufers.

Irrtum und Zwischenverkauf vorbehalten

Energieausweis

Energieausweistyp	Bedarfsausweis
Ausstellungsdatum	28.05.2021
Gültig bis	27.05.2031
Gebäudeart	Wohngebäude
Baujahr lt. Energieausweis	1962
Primärenergieträger	Öl
Endenergiebedarf	219,20 kWh/(m ² ·a)
Energieeffizienzklasse	G



Lage

Wollen Sie dem Alltagsstress entfliehen?

In Welver, zwischen den Ortsteilen Klotingen und Flerke, liegt in Sichtweite des 25 ha umfassende Naturschutzgebiete „Hachenbruch“ Ihre neue Wohlfühloase.

Den Hof, umgeben von Acker- und Grünlandflächen sowie Wäldern, erreichen Sie ab dem Anliegerweg „Klotinger Heide“ nur über den dazugehörigen Privatweg. Dieser liegt in idyllischer Alleinlage und wird durch einen gewachsenen Baumbestand erschlossen.

Welver ist eine kleine Gemeinde in Nordrhein-Westfalen und gehört zum Kreis Soest. Im Uhrzeigersinn, von Norden aus, grenzt Welver an das Lippetal, an Soest, Werl und die kreisfreie Stadt Hamm.

Trotz der idyllischen Alleinlage ist der Hof nur ca. 12 km von der nächsten Autobahnauffahrt (A2 oder A44) entfernt und hervorragend an das Ruhrgebiet und Ostwestfalen-Lippe angebunden. Der Flughafen Dortmund liegt ca. 35 km entfernt. Welver verfügt zudem über einen Bahnhaltepunkt mit direkter Verbindung nach Soest und Hamm. Dieser liegt in 2,6 km Entfernung und ist bequem mit dem Fahrrad zu erreichen.

Dinge des täglichen Bedarfs finden Sie im Umkreis von 3 km Entfernung. Soest, mit seiner historischen Altstadt, schönen Geschäften und hervorragenden Restaurants ist in nur 15 Autominuten erreichbar. Ideale Voraussetzungen für Freizeitaktivitäten bietet zudem der 20 km entfernte Möhnensee.





Hofgelände



Hofgelände



Hof mit Wohnhaus



Eingang Wohnhaus



Terrasse und Garten



Zufahrt



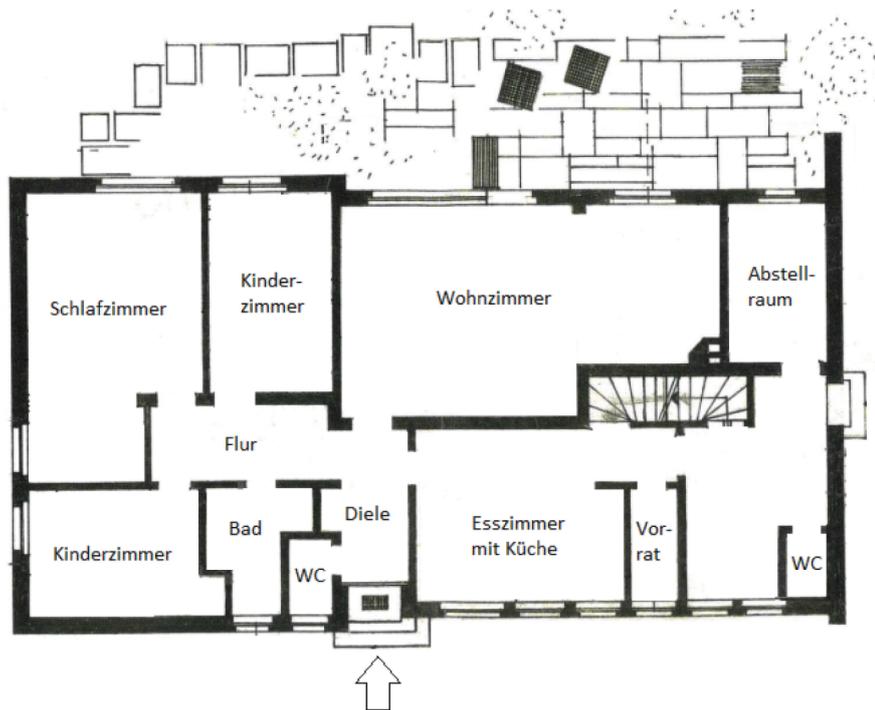


Übersicht mit der Drohne



Grundriss

Erdgeschoss



Grundriss

Kellergeschoss

