



 Wohnfläche **140 m<sup>2</sup>**
 Zimmer **4**
 Grundstücksfläche **6.845 m<sup>2</sup>**
 Kaufpreis **399.900 €**

## Objektdetails

### Preise

Kaufpreis	399.900 €
Käuferprovision	3,57 % (inkl. MwSt.)

### Ausstattung

Heizung	Gas
---------	-----

### Flächen

Wohnfläche	140 m <sup>2</sup>
Grundstücksfläche	6.845 m <sup>2</sup>
Anzahl Zimmer	4.0
Anzahl Schlafzimmer	3
Anzahl Badezimmer	3

### Zustand

Baujahr	1965
Zustand	-
<b>Sonstiges</b>	
Objektnummer	136951NW
Objekt-ID	FIO-10517602910
Anbieter-ID	121100
Objekttyp	Bauernhaus/Hof

## Objektbeschreibung

Willkommen zu einem ganz besonderen Anwesen: Dieser charmante Resthof am grünen Rand von Emmerich-Elten bietet eine seltene Kombination aus ländlichem Charme, großzügiger Fläche und spannender Entwicklungsperspektive. Das ca. 140 m<sup>2</sup> große Wohnhaus bietet nach einer umfassenden Sanierung eine solide Grundlage für individuelles Wohnen. Ein zentrales Highlight: Nach einem Vor-Ort-Termin mit dem Bauamt wurde bestätigt, dass der angrenzende L-förmige Stalltrakt grundsätzlich gemäß § 35 BauGB im Rahmen einer grundmauererhaltenden Sanierung in Wohnraum umgenutzt werden kann. Damit bietet sich – abhängig von Genehmigung und technischer Machbarkeit – Potenzial für die Schaffung von bis zu fünf Wohneinheiten auf einer eingeschossigen Bruttogrundfläche von ca. 440 m<sup>2</sup> (inkl. Wohnhaus). Hinzu kommen weitere Gebäude wie Garagen, Werkstatt, Schuppen und eine offene Remise. Diese ist nicht für Wohnnutzung vorgesehen, bietet aber z. B. Platz für die Unterbringung von Fahrzeugen oder landwirtschaftlichem Gerät. Das Wohnhaus entspricht überwiegend dem Stand der 1980er Jahre, und es ist eine umfassende Sanierung – einschließlich einer kurzfristig notwendigen Dacherneuerung – erforderlich. Eine gute Gelegenheit die Räumlichkeiten den eigenen Bedürfnissen anzupassen. Ein echtes Juwel für Naturfreunde, Gestalter und Weitblick-Investoren – in außergewöhnlicher Lage mit Platz, Ruhe und Perspektive.

## Beschreibung Ausstattung

- Wohnhaus mit ca. 140 m<sup>2</sup> Wohnfläche und drei Schlafzimmern mit eigenem Duschbad
- Küche mit offenem Übergang zum Wohnzimmer
- Wintergarten mit offenem Kamin
- Doppelt verglaste Holzfenster und eigener Trinkwasserbrunnen
- L-förmiger Stalltrakt mit Potenzial zur Wohnnutzung gemäß § 35 BauGB (ca. 440 m<sup>2</sup> BGF inkl. Wohnhaus)
- Möglichkeit zur Aufteilung in bis zu fünf Wohneinheiten bei entsprechender Genehmigung
- Weitere Nebengebäude: Garage, Werkstatt, Schuppen, offene Remise (nicht zu Wohnzwecken nutzbar)
- Vor-Ort-Termin mit Bauamt zur Prüfung der Ausbaumöglichkeiten bereits erfolgt
- Blick auf herrliche Streuobstwiese mit Apfel-, Birnen-, Mirabellen-, Pflaumen-, Kirsch-, Nussbäumen und Weinreben
- Ruhige Randlage mit Blick ins Landschaftsschutzgebiet – naturnah und dennoch stadtnah gelegen

## sonstige Angaben

VERBRAUCHERINFO 1. Maklerleistung ist der Nachweis der Gelegenheit zum Abschluss eines Vertrages bzw. Vermittlung eines Vertrages über eine Immobilie gegen die Courtagezahlungspflicht des Kunden 2. Unternehmer, Anschrift, Beschwerdeadressat LBSi NordWest, Himmelreichallee 40, 48149 Münster, Tel: 0251/973233-997, eMail: info@lbsi-nordwest.de GF: Martin Englert, Volker Goldbeck 3. Es besteht ein Widerrufsrecht 4. Weitere Infos: verbraucherinfo.lbsi-nordwest.de

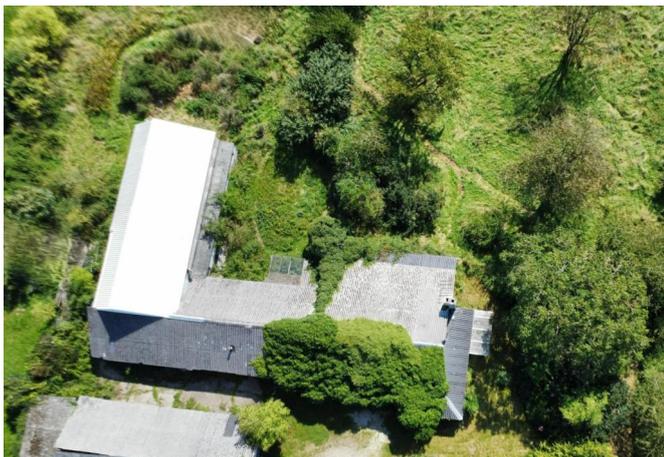
## Objektbilder



Gesamtes Anwesen\_



Wintergarten mit Kaminfeuer



Drohne Haus und Scheunen



Obstbäume und Naturschönheiten



Drohne Grundstück von Wiese



Drohne Haus Seite Wintergarten



Scheune



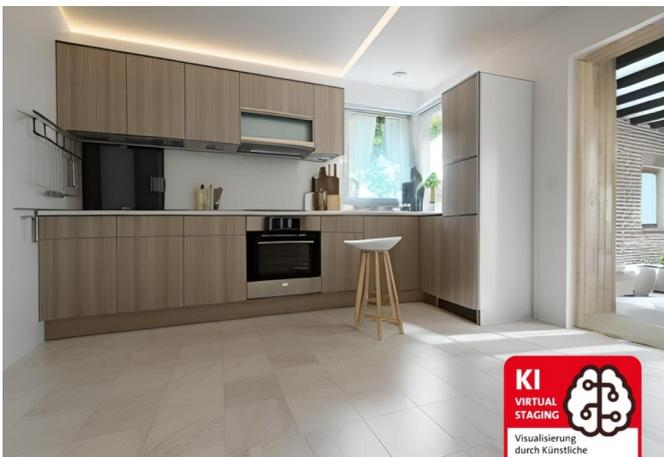
Wintergarten Blick Obstwiese



Wintergarten



Küche Blick Wohnzimmer



Renovierungs-Beispiel Küche



Schlafzimmer 1



Renovierungs-Beispiel Schlafz.



Renovierungs-Beispiel Kinderzi



Terrasse vor den Schlafzimmern



Bad 1



Flur

**Aktuell suchen wir  
weitere  
Immobilien für  
finanzgeprüfte Kunden.**

Gerne stehe ich  
Immobilienverkäufern und  
Käufern mit breitem  
Fachwissen, Leidenschaft  
für Immobilien und  
kompetentem Rat zur Seite.

**Nina Cordes**  
Betriebswirtin  
Master of Science in  
Marketing & Vertrieb  
Immobilienvermittlerin (IHK)  
**+49 15 14 16 485 71**  
www.ninacordes-immo.de  
nina.cordes@beratung-lhs-



Info Seite



Sonnenuntergang Wiese am Hof



Drohne Obstwiese und Haus



Blick in die Wiesen



Streuobstwiese



großer Stall mit Dach von 2012



Drohne Obstwiese



Flieder



Gesamtes Anwesen



Grundriss Wohnhaus

## Energiepass

Gültig bis	29.01.2034
Endenergiebedarf	307,30
Jahrgang	2014
Primär Energieträger	Gas
Wertklasse	H
Energieausweistyp	Bedarfsausweis
Baujahr lt. Energieausweis	1983
Ausstellungsdatum	30.01.2024
Gebäudeart	Wohngebäude

## Beschreibung Lage



Der idyllische Resthof liegt am malerischen Stadtrand von Emmerich-Elten – dort, wo sich Ruhe, Natur und gute Erreichbarkeit harmonisch verbinden. Ein kleiner Bach plätschert in Sichtweite, die offene Feld- und Wiesenlandschaft reicht soweit das Auge blickt, und die angrenzende Streuobstwiese mit altem Bestand aus Apfel-, Birnen-, Pflaumen-, Kirsch- und Walnussbäumen schafft ein kleines Paradies direkt vor der Haustür.

Der Hof liegt in einer kleinen Wohnstraße ohne Durchgangsverkehr – am letzten Grundstück der Reihe. Hinter den Ställen befinden sich einige Nachbarhäuser, sodass Sie nicht völlig abgeschieden leben, aber dennoch Ihre Ruhe genießen.

Die Nähe zur niederländischen Grenze (nur wenige Minuten entfernt) macht den Standort besonders reizvoll für Ausflüge nach 's-Heerenberg, Montferland oder zum Segelrevier De Bijland. Auch der Wisseler See, die Rheinpromenade, ein Segelflugplatz, Reitställe und ein aktives Vereinsleben in Emmerich bieten vielseitige Freizeitmöglichkeiten.

Einkaufsmöglichkeiten, Schulen und Kindergärten befinden sich im Umkreis von 1,2 km. Die Verkehrsanbindung ist hervorragend: Die A3, die B220 und der Bahnhof in Elten bringen Sie zügig in alle Richtungen.

Ein Standort, der durch Weite, Natur, Nachbarschaft und Infrastruktur gleichermaßen überzeugt – für Familien, Selbstversorger, Tierhalter oder Investoren.

Ihr Ansprechpartner

**Nina Cordes**

Telefon: 02821 721611

Mobil: 015141648571

E-Mail: [kleve@immo.lbs-nw.de](mailto:kleve@immo.lbs-nw.de)

