

Architektur & Immobilienservice

Tel.: 04283 98 04 53

Mobil: 0174 40 62 102

27412 Tarmstedt, Schulstr. 2

info@assmannimmo.de

www.assmannimmo.de

Dipl.-Ing. Irma Aßmann

Architektin & Immobilienmaklerin

Resthof mit 5 Hektar, Aussenbereichssatzung ermöglicht bis zu 5 Wohneinheiten

Exposé ID: 1046



Worpswede OT
Ostersode
Resthof mit ca. 5
ha direkt am Hof
Aussenbereichslage
Aussenbereichssatzung
für den weiteren
Ausbau
Sanierungsbedürftig
Wohnfläche: ca.
160 qm
Nutzfläche: ca.
500qm
eigene
Abwasserentsorgung
Preis: 280.000
Euro
Film:
<https://youtu.be/mJoOOqHkEhU>

Lage : Der Resthof befindet sich im Ortsteil Ostersode bei Worpswede, Ostersoder Strasse 4, in einer ruhigen, ländlich geprägten Umgebung. Der nächste Nachbar ist ca. 100 m entfernt.

Gewachsene Streusiedlungslage im Grünen, gute Erreichbarkeit von Bremen und Hamburg, Infrastruktur in Osterholz-Scharmbeck, die Lage bietet eine ruhige Wohnsituation mit ländlichem Charakter, ohne vollständig isoliert zu sein.

Grundstück : ca. 50.000 m² (5 Hektar) Hofnahe Wiesenflächen, landwirtschaftlich genutzte Flächen im rückwärtigen Bereich, gewachsene Hofstruktur mit Entwicklungsspielraum

Gebäudeensemble: Wohnhaus mit Stallanbau, ehemaliger Kuhstall mit Scheune, Wagenremise, Hühnerstall

Zustand: umfassend sanierungs- bis kernsanierungsbedürftig, teilweise modernisierte Bauteile (Fenster / Dach) statische Instandsetzung erforderlich (u. a. Giebelbereich) Heizungsanlage (Öl) nicht mehr nutzbar

Kläranlage: sanierungsbedürftig

Außenanlagen: stark verwildert und zu entwickeln

BAURECHT & ENTWICKLUNGSPOTENZIAL: Für das Grundstück besteht eine Außenbereichssatzung gemäß Baugesetzbuch (BauGB). Nach vorliegenden Unterlagen eröffnet diese grundsätzlich folgende Möglichkeiten: Sanierung und Umnutzung der Bestandsgebäude, Ersatzneubau innerhalb der Hofstruktur, Prüfung zusätzlicher Baukörper im Rahmen der Satzung

Nach aktuellem Kenntnisstand kann die Errichtung von bis zu fünf Wohneinheiten im Rahmen der planungsrechtlichen Vorgaben grundsätzlich in Betracht kommen.

Hinweis: Die konkrete Bebaubarkeit und Anzahl der Wohneinheiten ist nicht garantiert, sondern im Einzelfall mit der zuständigen Genehmigungsbehörde nach Baugesetzbuch zu klären. Unterlagen zur Außenbereichssatzung sowie ein Gutachten liegen vor und können eingesehen werden.

NUTZUNGSPOTENZIAL: Das Objekt eignet sich besonders für: Mehrgenerationen, wohnen Kombination aus Eigennutzung und Vermietung, kleines Wohnprojekt (bis zu 5 Einheiten) Selbstversorgerkonzepte, Tierhaltung, (z. B. Pferdehaltung)Wohnen + Arbeiten auf dem Land

ALTLASTEN / HINWEIS: Das Grundstück wurde langjährig landwirtschaftlich genutzt. Eine vollständige Untersuchung auf mögliche Bodenbelastungen liegt nicht in allen Bereichen vor.

Daher erfolgt der Verkauf unter Ausschluss der Haftung für etwaige Altlasten oder Bodenverunreinigungen.

KAUFPREIS: 280.000 VB €

Begründung: 5 ha zusammenhängende Fläche, seltene Außenbereichssatzung, Entwicklungsmöglichkeit für mehrere Wohneinheiten, vielseitige Nutzungsperspektiven

BESICHTIGUNG: Nach Vereinbarung möglich.

FAZIT: Ein Hof mit Substanz und Entwicklungsperspektive.

Ideal für Käufer die Raum suchen, gestalten wollen und langfristig denken

Provision: Bitte beachten Sie, dass durch unsere Beauftragung ein Maklervertrag zustande kommt. Kommt es durch unsere Vermittlung zum Abschluss eines notariellen Kaufvertrags über die nachgewiesene Immobilie, wird eine Maklerprovision in Höhe von 7,14 % des Kaufpreises fällig (6 % zzgl. 19 % MwSt.). Die Provision ist je zur Hälfte vom Käufer (3,57 %) und vom Verkäufer (3,57 %) zu tragen und mit Vertragsabschluss fällig.



IMG 20260323 122810



IMG 20260323 122825



IMG 20260323 122836



IMG 20260323 123015



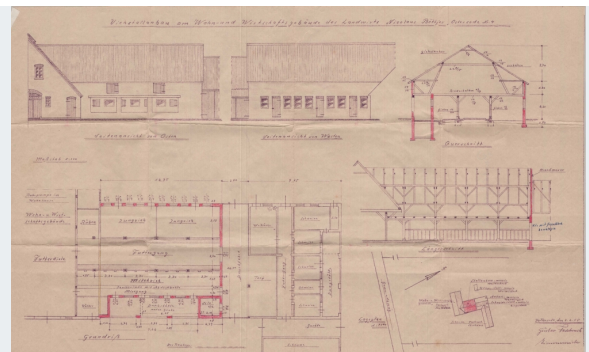
IMG 20260323 123125



IMG 20260323 123740



IMG 20260323 123828



Grundriss Stall



IMG 20260323 122942



IMG 20260323 122959



IMG 20260323 123320



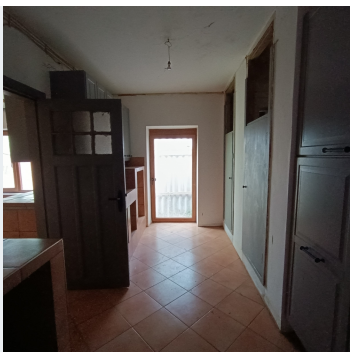
IMG 20260410 120317



IMG 20260410 120338



IMG 20260410 120427



IMG 20260410 120451



IMG 20260410 120506



IMG 20260410 120518



IMG 20260410 120523



IMG 20260410 120534



IMG 20260410 120552



IMG 20260410 120612



IMG 20260410 120623



IMG 20260410 120644



IMG 20260410 120651