



Resthof

-viel Potenzial für Handwerker mit Visionen

-provisionsfrei-

Exposé

Lage des Objektes:

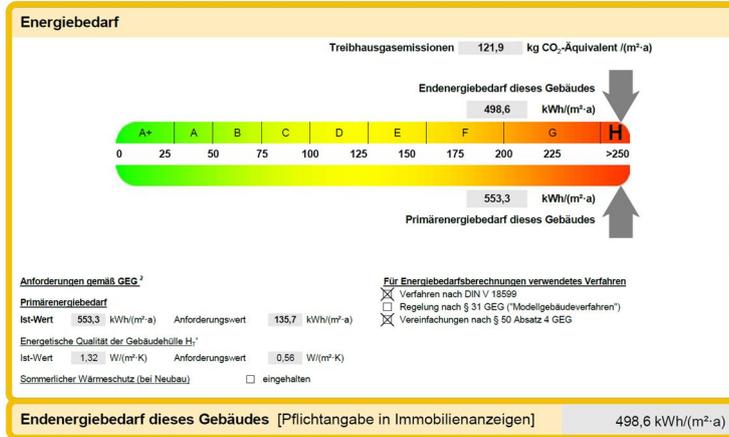
Ortsstr. 19
21772 Moorausmoor



Eckdaten

Baujahr: 1920er Jahre

Energieausweis:



Bauart: Massivbau

Unterkellerung: nicht vorhanden

Marktsegment: Bestandsimmobilie

Verwendungszweck: Wohnen

Zustand: sanierungsbedürftig

Ausstellungsdatum: 03.09.2025

Erschließung: Erschlossen (ohne Kanal)

Baujahr lt. Energieausweis: 1914

letzte Modernisierung: 1989

Endenergieverbrauch: 498,6 kWh/(m²·a)

Wohnfläche: 154 m²

Energieeffizienzklasse: H

Grundstücksfläche: 3.315 m²

Heizung: Zentralheizung,
Ofen, Küchenofen

Zimmer: 6

Hauptenergieträger: Gas

Garten: eigener Garten

Kaufpreis: 220.000,00 €

Fenstertyp: Kunststoff aus 1976

Käuferprovision: provisionsfrei

Dachform: Satteldach

Dachdeckung: Eternitplatten

Garagen: 4

Carport: 0



Objektbeschreibung

Dieser Resthof in ländlicher Lage von Stinstedt-Moorausmoor bietet viel Potenzial für Handwerker mit Visionen.

Auf einem großzügigen Grundstück von 3.315 m² befindet sich ein Wohnhaus mit ca. 154 m² Wohnfläche, einer großzügigen Diele und vielfältigen Nutzungsmöglichkeiten. Der Hof ist ideal für Menschen, die ein Anwesen nach eigenen Vorstellungen modernisieren und gestalten möchten.

Die Immobilie verfügt über 6 Zimmer, Küche, Bad und WC. Im Obergeschoss befindet sich auf einer Grundfläche von ca. 100 m² eine große Ausbaureserve (ehemals als Heuboden genutzt), die sich hervorragend für zusätzlichen Wohn- oder Hobbyraum eignet.

Die große Diele (aktuell mit 2 Pferdeboxen ausgestattet) bietet zusätzliche Nutzfläche für Tierhaltung oder alternative Nutzungskonzepte.

Besonderes Flair erhält das Ensemble durch teilweise sichtbares Fachwerk und den alten Baumbestand, der dem Grundstück eine gewachsene, idyllische Atmosphäre verleiht.

Grundstück & Nebengebäude

- Grundstücksgröße: 3.315 m²
- Vier massive Garagen
- Nebengebäude und Holzschuppen
- Ehemaliges „Kochhaus“, heute als Gartenhaus/Freizeitraum genutzt

Bauzustand / Sanierungsbedarf

Das Wohnhaus ist sanierungsbedürftig und eignet sich besonders für Handwerker mit Kreativität und Einsatzbereitschaft.

- Mehrere Räume sind von Schimmelbefall betroffen.
- Das Dach ist mit Eternitplatten gedeckt, die aufgrund des Baujahres (vor 1990) höchstwahrscheinlich Asbest enthalten. Eine fachgerechte Prüfung und ggf. Sanierung durch einen zertifizierten Betrieb ist empfehlenswert.
- Die verbauten Kunststofffenster stammen aus dem Jahr 1976.

Damit bietet der Resthof die Möglichkeit einer umfassenden Modernisierung, die Käufern erlaubt, ein individuelles Wohnkonzept zu realisieren.



Lagebeschreibung

Moorausmoor, ein Ortsteil der Gemeinde Stinstedt im Landkreis Cuxhaven, besticht durch seine idyllische Lage inmitten weiter Moor- und Wiesenlandschaften. Hier genießen Sie naturnahes Wohnen mit direkter Nähe zu Erholungsgebieten wie dem Stinstedter See und dem Naturschutzgebiet „Langes Moor“.

Familien profitieren von einem Kindergarten im Hauptort Stinstedt sowie einer gut erreichbaren Grundschule in Lamstedt. Weiterführende Schulen, Ärzte und Apotheken finden sich in den nahegelegenen Städten/Ortschaften Hemmoor, Lamstedt und Cuxhaven. Einkaufsmöglichkeiten für den täglichen Bedarf bestehen in den umliegenden Gemeinden, größere Angebote sind in Hemmoor oder Bremerhaven schnell erreichbar.

Die Verkehrsanbindung ist durch die L116 , B495 sowie durch Bus- und Anruf-Sammeltaxi-Verbindungen gesichert, sodass Sie trotz der ruhigen Lage flexibel bleiben.

Moorausmoor bietet somit die perfekte Kombination aus ländlicher Ruhe, guter Grundversorgung und schneller Erreichbarkeit – ideal für alle, die Natur und Lebensqualität verbinden möchten.

Nutzungsmöglichkeiten

- Wohnen auf dem Land mit viel Platz für die Familie
- Ausbaureserve im Obergeschoss für zusätzliche Wohnfläche oder Hobbyräume
- Nutzung der großen Diele mit Pferdeboxen für Tierhaltung oder alternative Konzepte
- Ideales Objekt für Handwerker, die ein individuelles Projekt mit Charakter verwirklichen möchten

Fazit

Dieser Resthof ist ein echtes Projekt mit viel Potenzial, jedoch auch mit entsprechendem Sanierungsaufwand verbunden. Wer bereit ist, Zeit und handwerkliches Geschick zu investieren, hat hier die Chance, ein großzügiges Anwesen mit ländlichem Charme und viel Gestaltungsspielraum zu schaffen.



Objektfotos





Diele



Flur I



Badezimmer



Flur II



Küche



Esszimmer



Wohnzimmer



Schlafzimmer



Gästezimmer



Treppe in das OG



Flur III



Kinderzimmer I



Kinderzimmer II



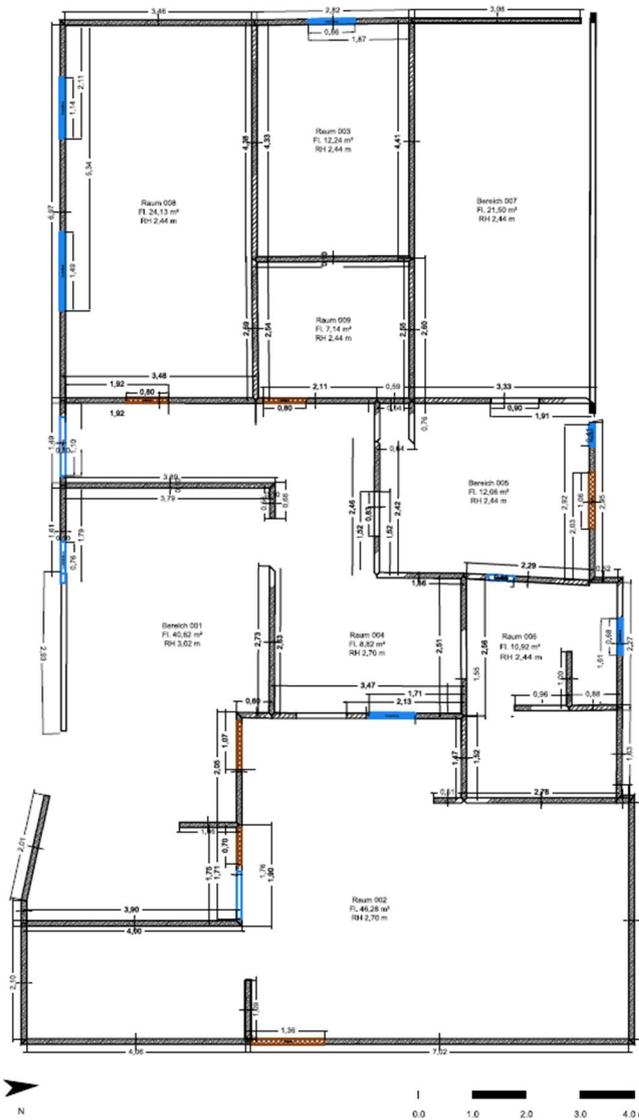
Kinderzimmer III



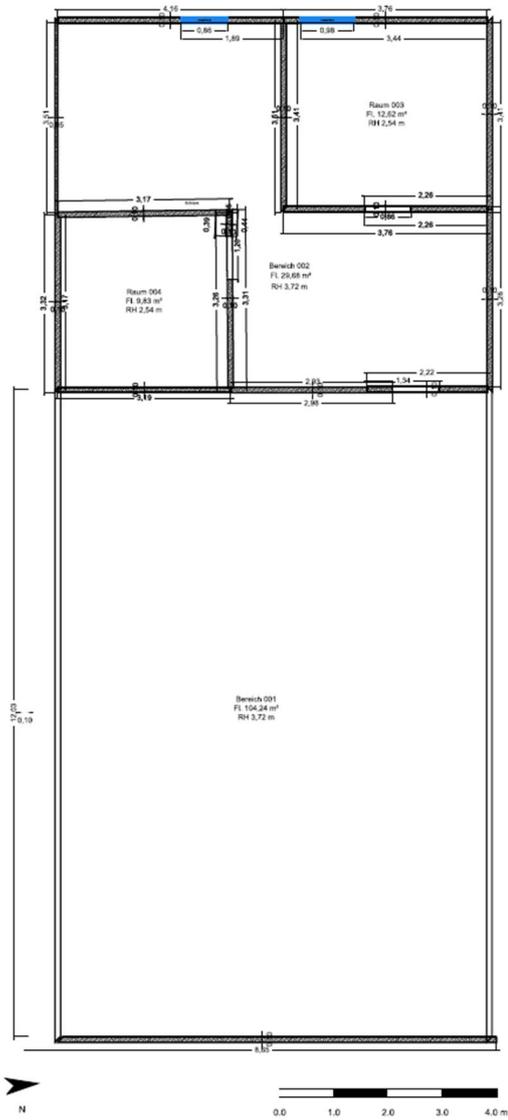
Ausbaureserve/ ehemaliger Heuboden



Katasterkarte



Grundriss EG*



Grundriss OG*

Die komplette Bauakte inkl. Bau- u. Grundrisszeichnungen sind Opfer eines Feuers geworden. Die o.a. Grundrisszeichnungen sind händisch erstellt worden und sind nicht maßstabsgetreu.



**Spar- und Darlehnskasse
Börde Lamstedt-Hechthausen eG**

Kontakt

Björn Vollert

Immobilienmakler IHK, Bankfachwirt BC
Bankkaufmann



Spar-u. Darlehnskasse
Börde Lamstedt-Hechthausen eG
Kleine Str. 15
21769 Lamstedt

Telefon: : +494774/360671

E-Mail: bjoern.vollert@sdkinlamstedt.de

Web: www.sdkinlamstedt.de



**Sonderbedingungen
für die Immobilienvermittlung**

Fassung: Januar 2016

1 Sämtliche Angebote sind freibleibend und basieren auf Informationen, die der Eigentümer erteilt hat; eine Haftung für deren Richtigkeit und Vollständigkeit kann deshalb nicht übernommen werden. Zwischenverkauf bzw. -vermietung bleibt dem Eigentümer vorbehalten.

2 Alle Angebote und sonstigen Mitteilungen sind nur für den Adressaten bestimmt und müssen vertraulich behandelt werden. Erfolgt gleichwohl eine Weitergabe an Dritte und kommt dadurch ein Vertrag zustande, so kann der Adressat - unbeschadet weiterer Schadensersatzansprüche - Schadensersatz in Höhe der vereinbarten Provision schulden.

3 Ist dem Adressaten eine nachgewiesene Vertragsabschlussgelegenheit bekannt, hat er dies unter Offenlegung der Informationsstelle unverzüglich mitzuteilen.

4 Wird ein angebotenes Objekt später durch Dritte erneut angeboten, erlischt dadurch der Provisionsanspruch des Erstanbieters nicht. Um eine doppelte Provisionszahlung zu vermeiden, wird empfohlen, den nachfolgenden Anbietern die Vorkenntnis in Textform mitzuteilen und auf deren Maklerdienste zu verzichten.

5 Der Auftraggeber wird den Makler unverzüglich von einem Vertragsabschluss unterrichten; er ist verpflichtet, ihm eine Vertragsabschrift zu übersenden.

6 Der Makler kann sowohl für den Käufer als auch für den Verkäufer tätig werden und von beiden eine Provision verlangen.

7 Kommt es aufgrund der Tätigkeit des Maklers zum Abschluss eines Vertrags (z. B. Kauf, Miete, Pacht), wird die ortsübliche Provision geschuldet, sofern keine abweichende Vereinbarung getroffen wird. Dies gilt auch dann, wenn die Bedingungen des Vertrags von den in dem überlassenen Angebot genannten Konditionen abweichen. Ein Provisionsanspruch entsteht auch, wenn der Vertrag erst nach Vertragsbeendigung abgeschlossen wird.

Der Provisionsanspruch ist mit dem Vertragsabschluss über das nachgewiesene bzw. vermittelte Objekt fällig.