Nid.-BERG: Kostbarkeit auf 2400 m² - HISTORISCHE HOFANLAGE - multifunktional, naturnah, KRAFTORT

52385 Nideggen BERG

Zimmer:	8,00
Wohnfläche ca.:	210,00 m²
Kaufpreis:	654.000,00 EUR

Scout-ID:	130915707
Objekt-Nr.:	4421

Ihr Ansprechpartner:

J. Johänning KG

Frau Christa Tollmann

E-Mail: info@johaenning.de

Tel: +49 2427 901909

Mobil: +49 1511 2464114

Web: http://www.johaenning.de

Haustyp:	Besondere Immobilie
Grundstücksfläche ca.:	2.400,00 m²
Nutzfläche ca.:	1.000,00 m²
Etagenanzahl:	2
Schlafzimmer:	5
Badezimmer:	2
Gäste-WC:	Ja
Keller:	Ja
Objektzustand:	Gepflegt
Baujahr:	unbekannt
Qualität der Ausstattung:	Normal
Letzte Modernisierung/ Sanierung:	2017
Heizungsart:	Gas-Heizung
Wesentliche Energieträger:	Flüssiggas
Bezugsfrei ab:	Nach Absprache
Als Ferienwohnung geeignet:	Ja
Einliegerwohnung:	Ja
Garage/Stellplatz:	Außenstellplatz
Anzahl Garage/Stellplatz:	8

Provision für Käufer:	3,57 % inkl. gesetzl. MwSt. vom notariell beurkundeten Kaufpreis

Die Provision in Höhe von 3,57 % inkl. gesetzl MwSt. vom notariell beurkundeten Kaufpreis zugunsten der J. Johänning KG Immobilien ist verdient und fällig bei Beurkundung des Kaufvertrages. Mit dem Verkäufer wurde ein Vertrag mit gleicher Provisionshöhe abgeschlossen.

Nid.-BERG: Kostbarkeit auf 2400 m² - HISTORISCHE HOFANLAGE - multifunktional, naturnah, KRAFTORT

52385 Nideggen BERG

Zimmer:	8,00
Wohnfläche ca.:	210,00 m²
Kaufpreis:	654.000,00 EUR

Objektbeschreibung:

HISTORISCHE HOFANLAGE multifunktionale KOSTBARKEIT auf 2.400 m²

Suchen Sie Ursprüngliches, Naturnahes, den aussergewöhnlichen Ort für Mensch und Tier?

Diese Hofanlage in ihrer EINZIGARTIGKEIT - könnte die Antwort sein.

VORBEMERKUNGEN:

Wie Sie vielleicht schon bemerkt haben, hat sich im Kaufpreis nicht nur wegen unserer unfriedlichen Zeiten etwas getan - Kaufpreisreduzierung.

Nach den ersten Besichtigungen haben wir für Sie hier einige Hauptpunkte, die deutlich genannt werden sollten:

1. Im Haupthaus befinden sich nur 2 Schlafzimmer, d.h. gegebenenfalls fehlen Kinderzimmer.

2. Das Haupthaus ist alles andere als barrierefrei, hat aber einen außerordentlich historischen Kern (historische Wendeltreppe nach oben)

3. Begrenzte Ausbaumöglichkeiten der Nebengebäude, aber bei Vorliegen eines Gesamtkonzeptes sind Genehmigungen ggf. möglich.

Welche Teilbereiche komplettieren diese harmonisch über mehrere Jahrhunderte gewachsene, geschlossene Hofanlage, anfänglich aus dem 17. Jahrhundert?

* HISTORISCHES HAUPTHAUS: ca. 140 m ²

Absolutes UNIKAT in Bruchstein und Fachwerk, zentrale Lage, Mittelpunkt der Hofanlage, Ausbaudetails mit Bedacht restauriert, die Diele als historisches Meisterwerk - Zeitzeuge & mentaler Kraftort - helle Wohnküche mit Lehmputz, Kaminofen, 4 Zimmer, Gäste-WC, Bad, Teilunterkellerung mit Luftschutzraum.

* WOHN - BÜRO - ATELIER -TRAKT: ca. 70 m²

Lage im östlichen Wirtschaftsflügel, modern ausgebaut ca. 2010, südländisch, Grossraum mit integrierter Küche, Kaminofen, 2 Schlafzimmer, Duschbad, Abstellraum, zur Zeit genutzt als sehr beliebte FERIENWOHNUNG.

* WESTLICHER WIRTSCHAFTSFLÜGEL mit Mehrzweckfunktion: ca. 150 m²

Lagerräume, Ausstellung, Gästezimmer, - Räumlichkeiten zur multifunktionalen Nutzung.

* Diverse Stallungen in verschiedenen Größen und MAXI-SCHEUNE: ca. 400 m²

Nutzungsmöglichkeiten: HOFLADEN, Lagerräume, Produktion, Unterstellplatz z.B. für Oldtimer/Wohnmobile, Kulturraum für Veranstaltungen jeder Art.

Dachkostruktion teilweise aus Häng- und Sprengwerk.

* FREIFLÄCHE: Garten - Park - Wiese: ca. 1.500 m²

Gartenland mit Ruhezonen, Streuobstwiese, Nutzgarten, Pferdewiese, imposanter Nussbaum, Hühnerstall, Torweg mit Erschliessung ins Eifel-Gelände.

* BESONDERHEITEN:

Historisches BACKES, alt-historische Backstube, die mit viel Liebe wieder zum Leben erweckt werden kann.
Hervorragender Lagerkeller, als Weinkeller nutzbar, Luftschutzraum, herrlicher Innenhof mit Kräutergarten u.v.m.

Ausstattung:

Vorwiegend Verwendung natürlicher Werkstoffe, auf authentische Ausführungen wurde besonders viel Wert gelegt.

Die Hofanlage wurde in den letzten Jahren in Teilen saniert und restauriert. Historische Elemente wie Bodensteinzeug, antike Wandaufbauten, Holzwerk , wurden erhalten bzw. wiederbelebt. Eine Symbiose aus historischen und modernen Elementen ist enstanden.

Heizungsversorgung durch Gastherme aus 2017 mit eigenem Gastank.
Weiße Holzfenster mit Doppelverglasung.

KEIN DENKMALSCHUTZ!

Internet: Bestmögliche Verbindung, Glasfaserkabel liegt im Ort Berg, FTTH

Lage:

Diese herrliche Hofanlage liegt in sehr ruhiger und zentraler Dorflage.

BERG - ca. 700 Einwohner - ist ein Stadtteil von NIDEGGEN, liegt im KREIS DÜREN, Nordrhein-Westfalen.

BERG liegt am Rande der RUREIFEL, des NATIONALPARK EIFEL und der Köln-Bonner-Bucht und ist über ein gut ausgebautes Landstraßennetz zu erreichen.

Düren 20 Autominuten
Aachen 45 Autonminuten
Köln 50 Autominuten
Düsseldorf 65 Autominuten

Nideggen 4 Autominuten,
15 Fahrrad- und ca. 35 Gehminuten:
Hier finden Sie alles, was das Herz begehrt:
Urlaubsflair in der historischen Altstadt mit Kultur, viele Restaurants und Cafés,

Powered by ImmobilienScout24

Nid.-BERG: Kostbarkeit auf 2400 m² - HISTORISCHE HOFANLAGE - multifunktional, naturnah, KRAFTORT

52385 Nideggen BERG

Zimmer:	8,00
Wohnfläche ca.:	210,00 m²
Kaufpreis:	654.000,00 EUR

Ärzte, Apotheken, Poststelle, REWE, Aldi, Lidl, DM u.v.m.
Kindertageststätten, Schulen .....
und Altersruhesitze.

BERG ist ein optimaler Startort für viele Wander- und Fahrradrouten uns ist auch ein beliebtes Gebiet für Pferdefreunde.

Viel NATUR und HOHER FREIZEITWERT!

Sonstiges:

Sollte dieses UNIKAT wirklich für Sie bestimmt sein?

Dieser naturnahe KRAFTORT sucht Sie aus. Folgen Sie dem Ruf, sollten Sie ihn HÖREN und SPÜREN.

Nach telefonischer Vorbesprechung bieten wir kurzfristige Besichtigungen an.

Dipl.-Ing. Joachim Johänning 0172 277 92 17
Christa Tollmann 0151 124 64 114

Wir freuen uns auf Sie!

Alle Angaben lt. Verkäuferin - Stand 01/2022

WILLKOMMEN

Ferienwohnung

Eingang Haupthaus

Nid.-BERG: Kostbarkeit auf 2400 m² - HISTORISCHE HOFANLAGE - multifunktional, naturnah, KRAFTORT

52385 Nideggen BERG

Zimmer:	8,00
Wohnfläche ca.:	210,00 m²
Kaufpreis:	654.000,00 EUR

Hofansicht III

Blick von gegenüber

Diele

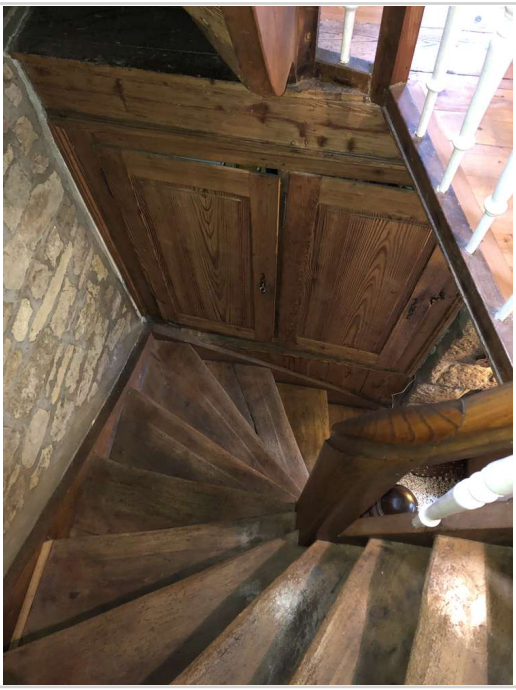
Original-Treppe

Powered by ImmobilienScout24

Nid.-BERG: Kostbarkeit auf 2400 m² - HISTORISCHE HOFANLAGE - multifunktional, naturnah, KRAFTORT

52385 Nideggen BERG

Zimmer:	8,00
Wohnfläche ca.:	210,00 m²
Kaufpreis:	654.000,00 EUR



Treppe ins OG

Wohnbereich

Gemütlichkeit pur

historische Elemente

Nid.-BERG: Kostbarkeit auf 2400 m² - HISTORISCHE HOFANLAGE - multifunktional, naturnah, KRAFTORT

52385 Nideggen BERG

Zimmer:	8,00
Wohnfläche ca.:	210,00 m²
Kaufpreis:	654.000,00 EUR

Original-Türen

Rückansicht Haupthaus

Seitentrakt

2. Tor

Nid.-BERG: Kostbarkeit auf 2400 m² - HISTORISCHE HOFANLAGE - multifunktional, naturnah, KRAFTORT

52385 Nideggen BERG

Zimmer:	8,00
Wohnfläche ca.:	210,00 m²
Kaufpreis:	654.000,00 EUR

Kräutergarten im Hof

2. Wohneinheit

Energieplatz

Ruheort

Nid.-BERG: Kostbarkeit auf 2400 m² - HISTORISCHE HOFANLAGE - multifunktional, naturnah, KRAFTORT

52385 Nideggen BERG

Zimmer:	8,00
Wohnfläche ca.:	210,00 m²
Kaufpreis:	654.000,00 EUR

Wohnzimmer Wohnung II 2

Küche Wohnung II

Wohn- Essbereich Wohnung II

Blick von oben

Nid.-BERG: Kostbarkeit auf 2400 m² - HISTORISCHE HOFANLAGE - multifunktional, naturnah, KRAFTORT

52385 Nideggen BERG

Zimmer:	8,00
Wohnfläche ca.:	210,00 m²
Kaufpreis:	654.000,00 EUR

CIMG3620

Ausbaureserve

Scheunengebälk

"BACKES"

Powered by ImmobilienScout24

Nid.-BERG: Kostbarkeit auf 2400 m² - HISTORISCHE HOFANLAGE - multifunktional, naturnah, KRAFTORT

52385 Nideggen BERG

Zimmer:	8,00
Wohnfläche ca.:	210,00 m²
Kaufpreis:	654.000,00 EUR

Durchgang Garten

Durchgang Garten

Durchgang Scheune

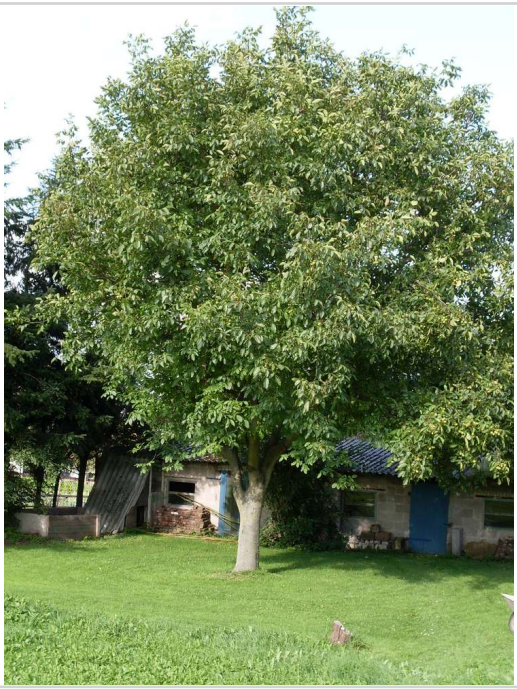
Rückansicht Scheune

Nid.-BERG: Kostbarkeit auf 2400 m² - HISTORISCHE HOFANLAGE - multifunktional, naturnah, KRAFTORT

52385 Nideggen BERG

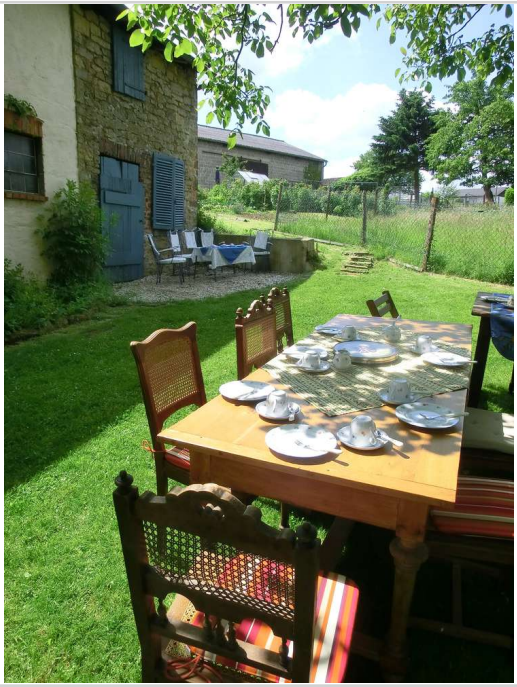
Zimmer:	8,00
Wohnfläche ca.:	210,00 m²
Kaufpreis:	654.000,00 EUR

Frühstück im Garten I



Nussbaum

Abendstimmung Nutzgarten



Gartenfest

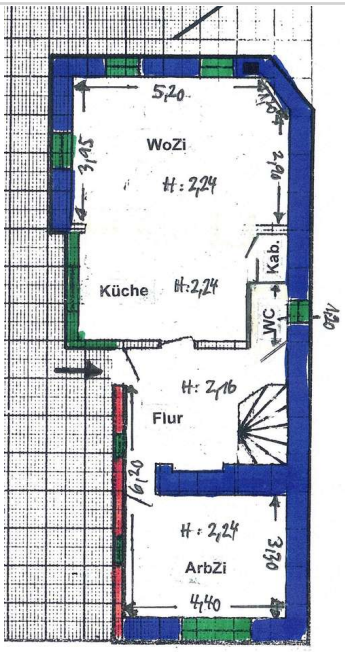
Powered by ImmobilienScout24

Nid.-BERG: Kostbarkeit auf 2400 m² - HISTORISCHE HOFANLAGE - multifunktional, naturnah, KRAFTORT

52385 Nideggen BERG

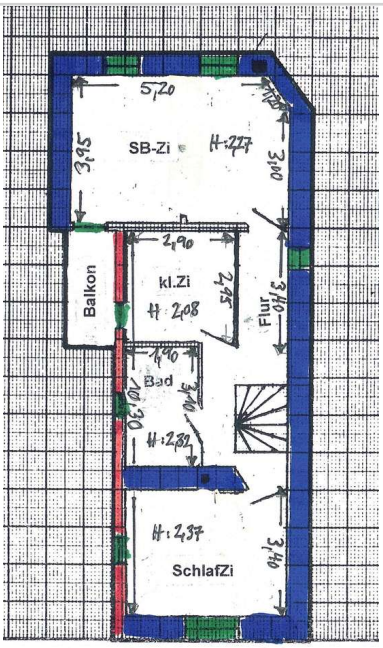
Zimmer:	8,00
Wohnfläche ca.:	210,00 m²
Kaufpreis:	654.000,00 EUR

Gartenhaus



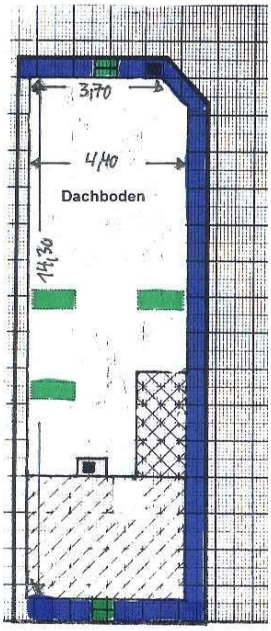
Erdgeschoss

Grundriss EG Haupthaus



1. Obergeschoss

Grundriss OG Haupthaus



Dachgeschoss

Grundriss DG Haupthaus

Nid.-BERG: Kostbarkeit auf 2400 m² - HISTORISCHE HOFANLAGE - multifunktional, naturnah, KRAFTORT

52385 Nideggen BERG

Zimmer:	8,00
Wohnfläche ca.:	210,00 m²
Kaufpreis:	654.000,00 EUR