

Exposé



Westansicht

Objektanschrift:	Mehner Dorf 42 32351 Stemwede-Niedermehren		
Lage:	Das Grundstück liegt am nordöstlichen Rand einer Streusiedlung vom Ortsteil Niedermehren der Gemeinde Stemwede an einer Gemeindestraße.		
Infrastruktur:	Sämtliche Versorgungseinrichtungen für den täglichen Bedarf sowie Schulen, Kindergärten und Einkaufsmöglichkeiten sind erst in den rund 4 Km entfernten Ortszentrum vom Ortsteil Stemwede-Levern vorhanden und nicht fußläufig erreichbar- kein ÖPNV		
Objektart:	ehemaliger landwirtschaftlicher Betrieb mit landwirtschaftlichen Wohn- und Wirtschaftsgebäuden sowie mit verpachteten Ackerflächen. Das Erdgeschoss des Hauptgebäudes ist zu einem Bauernhof Café umgenutzt worden und wird vorübergehend als Kindergarten genutzt.		
Lage:	die Wohn- und Geschäftslage ist mäßig bis schlechtmäßig bis schlecht.		
Baurecht:	nach §35 BauGB - Bauen im Außenbereich im Landschaftsschutzgebiet - starke Beschränkungen		
Baujahr:	Haupthaus mit Stallanbau ca. 1950, Schweinemastställe Scheune 1977, Scheune 1933		
Wohnfläche: Dachgeschoss	249 m ²	9 Zimmer, Flure, 2 Bäder, Gäste-WC, Abstellraum	
Nutzfläche: Hof Café	424 m ²	Lager 426 m ²	Scheune 483 m ²
Mastställe	1.253 m ²		
Besondere Ausstattung:	keine		
Grundstücksgröße:	Hoffläche	12.711 m ²	
	Ackerland am Hof	22.735 m ²	verpachtet
	Gehölz	4.807 m ²	
	Wegeflächen	1.132 m ²	
		41.385 m ²	
	Ackerland	3.368 m ²	verpachtet
	Forstfläche	7.323 m ²	
Grundstückszuschnitt:	Hofgrundstück unregelmäßig, hofnahe Ackerfläche in etwa trapezförmig, restliche Grundstücke rechteckig		
bauliche Unterhaltung:	vernachlässigt, Mastställe Sanierungsbedarf		
Bauschäden/Baumängel	am Dach des Stallanbaus erhebliche Mängel; Hauptgebäudes im Bereich des Balkons und der Loggia Viele Nebenräume und das Dachgeschoss stehen voll Gerümpel und auch mit Teilen der ehemaligen Fütterung- und einer Trocknungsanlage. Ferner steht im Dachgeschoss ein großes altes nicht mehr funktionsfähiges Notstromaggregat.		
Energetische Ausstattung	kein Energieausweis, wahrscheinlich Energieklasse G/H, Verbrauch geschätzt rund 200 bis 250 kWh/m ² a		
Nutzung zur Zeit:	Das Café wird nicht mehr betrieben. Die Räume werden vorübergehend als Kindergarten genutzt. Die Wohnräume werden von der Eigentümerin mit Ehemann bewohnt. Die Nebengebäude sowie das Dachgeschoss des Wohnhauses werden als Abstellflächen		

Verkehrswert zum 1. Juni 2024

für das Hofgrundstück mit Gebäuden und Acker (Flurst.70)	206.800 Euro
für die landwirtschaftlichen Fläche Flurstück 92 (Acker)	11.600 Euro
für die landwirtschaftlichen Fläche Flurstück 27 (Wald)	14.600 Euro