

Ein Zuhause mit Ruhe, Raum und Lebensqualität für die ganze Familie

27442 Gnarrenburg (Fahrendorf), Einfamilienhaus zum Kauf

Objekt-ID: 823



Wohnfläche ca.: **167,30 m²** – Zimmer: **6** – Kaufpreis: **188.500 EUR**



Ein Zuhause mit Ruhe, Raum und Lebensqualität für die ganze Familie

Objekt-ID	823
Objekttypen	Einfamilienhaus, Haus
Adresse	27442 Gnarrenburg (Fahrendorf) Niedersachsen
Etagen im Haus	2
Wohnfläche ca.	167,30 m ²
Grundstück ca.	1.119 m ²
Zimmer	6
Schlafzimmer	5
Badezimmer	2
Loggien	1
Terrassen	1
Küche	Einbauküche
Heizungsart	Zentralheizung
Wesentlicher Energieträger	Öl
Baujahr	1974
Zustand	gepflegt
Ausstattung	Standard
Bauweise	Massiv
Status	vermietet
Stellplätze gesamt	5
Ausstattung / Merkmale	Abstellraum, Außenstellplatz, Dusche, Einbauküche, Fernblick, Fliesenboden, Garage, Kabel-/Sat-TV, Laminatboden, Loggia, Massivbauweise, Tageslichtbad, Teppichboden, Terrasse, Wasch-/Trockenraum, WG-geeignet
Kaufpreis	188.500 EUR



Objektbeschreibung

Das im Jahr 1974 errichtete Wohnhaus in Fahrendorf bietet mit insgesamt 6 Zimmern auf ca. 167 m² Wohnfläche und einem großzügigen Grundstück von ca. 1.119 m² ein attraktives Zuhause mit viel Platz für die ganze Familie. Die durchdachte Grundrissgestaltung überzeugt durch klare Strukturen und großzügige Raumverhältnisse in Erd- und Obergeschoss.

Die Auffahrt ist breit und großzügig gestaltet. Dies bietet nicht nur ausreichend Platz für das Parken, sondern verleiht der Immobilie auch eine einladende und großzügige Atmosphäre.

Die klassische Klinkerfassade in Rotsteinoptik in Kombination mit weißen Kunststofffenstern lässt die Immobilie in einem gepflegten und zeitlosen Erscheinungsbild darstehen.

Im Erdgeschoss (ca. 79,37 m²) empfängt Sie zunächst ein kompakter Eingangsbereich (ca. 2,83 m²), der in die großzügige Diele (ca. 19,16 m²) übergeht. Dieser zentrale Bereich bietet viel Platz und eignet sich ideal als Ess- oder Kommunikationsbereich im Herzen des Hauses.

Angrenzend befindet sich die Küche (ca. 14 m²), die mit einer Einbauküche ausgestattet ist und funktional gestaltet wurde. Der direkt angeschlossene Hauswirtschaftsraum (ca. 11 m²) bietet nicht nur reichlich Stauraum, sondern überzeugt auch durch den praktischen Zugang in den Außenbereich sowie zur Garage – ein echtes Plus im Alltag.

Das neuwertige Badezimmer (ca. 6,65 m²) präsentiert sich hell und freundlich durch das Tageslicht, ist zeitgemäß gefliest und mit einer Dusche sowie modernen Sanitärelementen ausgestattet. Ergänzt wird das Erdgeschoss durch ein großzügiges Wohnzimmer (ca. 20 m²) mit direktem Zugang zur Terrasse sowie ein weiteres flexibel nutzbares Zimmer (ca. 16,73 m²), das sich ideal als Büro oder Gästezimmer anbietet.

Über eine massive Treppe gelangen Sie in das Obergeschoss (ca. 77,93 m²). Der großzügige Flurbereich (ca. 10,43 m²) führt auf die attraktive überdachte Loggia (ca. 9,34 m²), die einen angenehmen und geschützten Außenbereich mit zusätzlicher Aufenthaltsqualität schafft.

Das größte Zimmer dieser Etage (ca. 25,30 m²) eignet sich hervorragend als Elternschlafzimmer und verfügt ebenfalls über einen direkten Zugang zur Loggia. Zwei weitere gut geschnittene Zimmer (ca. 22,78 m² und 9,29 m²) bieten vielseitige Nutzungsmöglichkeiten – ob Kinderzimmer, Arbeits- oder Hobbyräume. Ein zusätzlicher Abstellraum mit Fenster (ca. 3,70 m²) sorgt für praktische Staufläche und kann flexibel genutzt werden, beispielsweise als Ankleide oder kleiner Arbeitsbereich. Ein weiteres Badezimmer mit Dusche rundet das Raumangebot im Obergeschoss sinnvoll ab und sorgt für zusätzlichen Wohnkomfort im Alltag.

Der großzügige Garten lädt zum Entspannen und Verweilen ein. Ob als grüne Ruheoase, Spielfläche für



Kinder oder zur individuellen Gestaltung mit Blumen- und Gemüsebeeten – hier lassen sich vielfältige Nutzungsideen verwirklichen.

Die Garage (ca. 18,09 m²) bietet Platz für ein Fahrzeug sowie zusätzlichen Stauraum. Sie ist komfortabel direkt über den Hauswirtschaftsraum erreichbar.

Das Wohnhaus ist derzeit vermietet und erzielt eine monatliche Kaltmiete von 750,00 €, d. h. 9.000 € im Jahr, was einer Rendite von 4,78 % (ohne Kaufnebenkosten) entspricht. Die Vermietung bietet dabei noch Potenzial für eine Anpassung der Mieteinnahmen. Damit eignet sich die Immobilie sowohl für Kapitalanleger als auch für Eigennutzer, die eine mittelfristige Nutzung anstreben.

Ausstattung

- Insgesamt 6 gut geschnittene Zimmer – bietet Raum für die ganze Familie!
- Große Diele – ideal als Ess- oder zentraler Kommunikationsbereich
- Küche ausgestattet mit einer funktionellen Einbauküche
- Neuwertiges Bad mit Dusche und Tageslicht im EG
- Großzügiges Wohnzimmer mit direktem Zugang zur Terrasse
- Hauswirtschaftsraum mit Zugang in den Außenbereich sowie zur Garage
- Loggia im OG – ein geschützter Außenbereich mit angenehmer Aufenthaltsqualität zu jeder Jahreszeit
- Bad mit Dusche im OG – für mehr Komfort im Familienalltag
- Teilweise mit Rollläden ausgestattet – ideal zur Regulierung von Lichtverhältnissen sowie zur Wahrung der Privatsphäre
- Großzügige Auffahrt mit ausreichendem Platz zum Parken
- Weitläufiger Garten bietet vielfältige Gestaltungsmöglichkeiten und schafft ideale Voraussetzungen für Familien, Hobbygärtner oder entspannte Stunden im Grünen



Lage

Die Immobilie befindet sich im Ortsteil Fahrendorf der Gemeinde Gnarrenburg im Landkreis Rotenburg (Wümme). Die Lage zeichnet sich durch eine ruhige, ländlich geprägte Umgebung mit viel Natur und einer gewachsenen Wohnstruktur aus.

Die Gemeinde Gnarrenburg, am Nordrand des Teufelsmoores gelegen, bietet mit seinen 12 Ortschaften eine abwechslungsreiche Landschaft. Dort sind zum einen die Moorortschaften mit ihren weiten Grünlandflächen, den Kartoffeläckern, auf denen die berühmte Moor-Sieglinde angebaut wird, den alten Findorffsiedlungen, Birkenbruchwäldern und unberührten Moorflächen, zum anderen die Geestdörfer mit großen Hofstellen, ausgedehnten Waldflächen und den wogenden Korn- und Maisfeldern. Fahrendorf bietet ein angenehmes Wohnumfeld für alle, die Wert auf Ruhe, Privatsphäre und ein naturnahes Lebensumfeld legen. Umgeben von weitläufigen Wiesen und Feldern entsteht hier eine hohe Lebens- und Erholungsqualität direkt vor der Haustür.

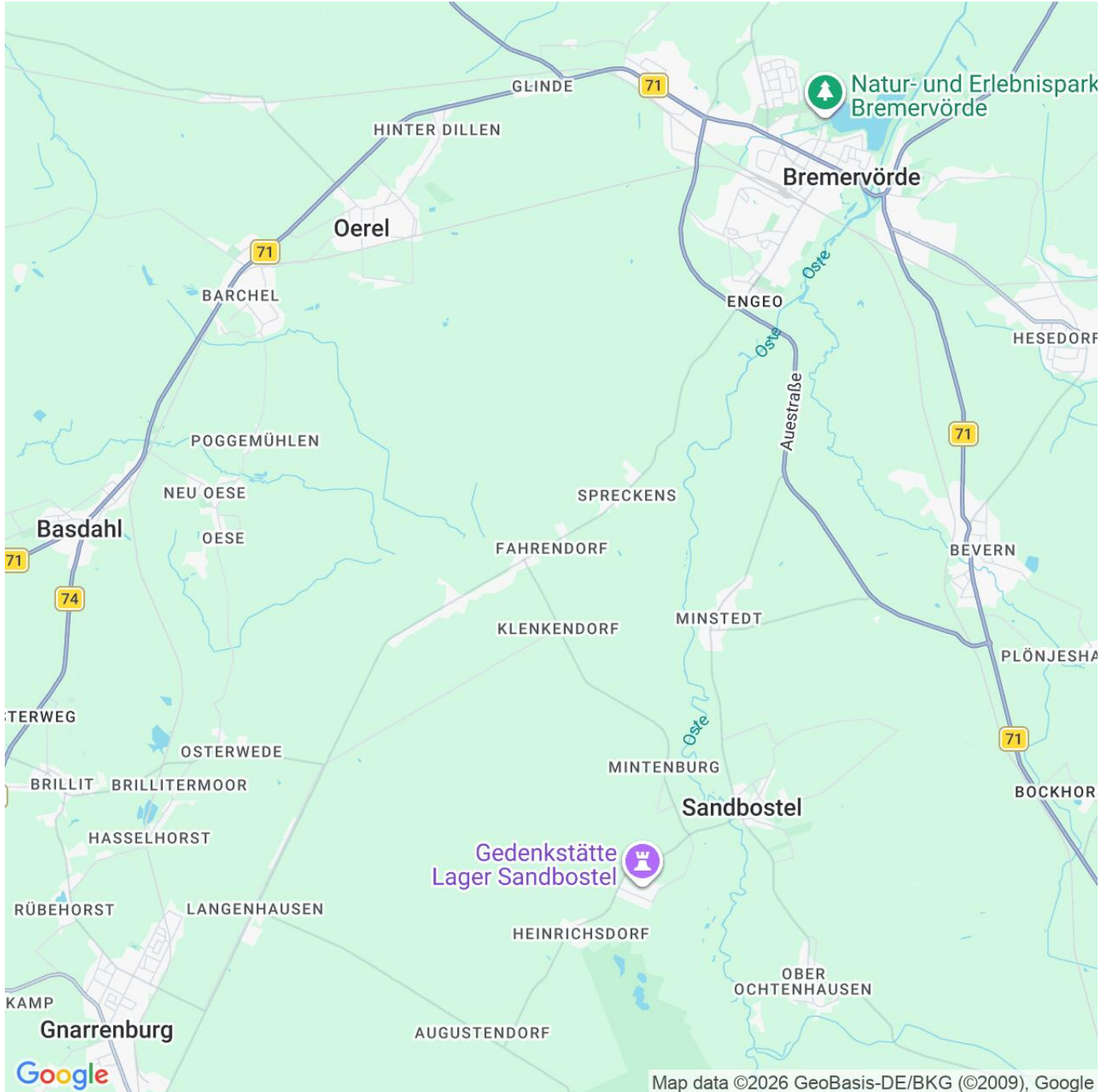
Trotz der idyllischen Lage sind die wichtigsten Einrichtungen des täglichen Bedarfs, Einkaufsmöglichkeiten, Schulen sowie medizinische Versorgung im nahegelegenen Gnarrenburg schnell erreichbar. Darüber hinaus bietet die gute Anbindung eine komfortable Erreichbarkeit der Stadt Bremervörde, die als regionales Zentrum zusätzliche Einkaufs-, Bildungs- und Freizeitmöglichkeiten sowie eine insgesamt sehr gute Infrastruktur bereitstellt.

Damit verbindet die Lage ruhiges, naturnahes Wohnen mit einer soliden Anbindung an die umliegenden Städte und eignet sich gleichermaßen für Familien, Berufspendler und alle, die ein Leben im Grünen mit guter Erreichbarkeit kombinieren möchten.





Lagekarte



27442 Gnarrenburg (Fahrendorf), Niedersachsen, Deutschland



Sonstiges

Unsere "Allgemeinen Geschäftsbedingungen" sind Grundlage dieses Angebotes. Wir weisen nochmals daraufhin, dass wir die Angaben vom Eigentümer erhalten haben. Die Immobilien-Vermittlung Mandy Brockelmann haftet weder für die Richtigkeit und Vollständigkeit übernommener Angaben noch für die Richtigkeit weiterer Angaben.

Die von uns versandten Unterlagen sind streng vertraulich und dürfen ohne unsere Einwilligung nicht weitergegeben werden. Eine Weitergabe ohne unsere Einwilligung löst Schadensersatzansprüche gemäß unseren "Allgemeinen Geschäftsbedingungen" aus.

Energieausweis

Energieausweistyp	Bedarfsausweis
Ausstellungsdatum	09.10.2023
Gültig bis	08.10.2033
Gebäudeart	Wohngebäude
Baujahr lt. Energieausweis	1974
Primärenergieträger	Öl
Endenergiebedarf	240,70 kWh/(m ² ·a)
Energieeffizienzklasse	G



Objektfotos



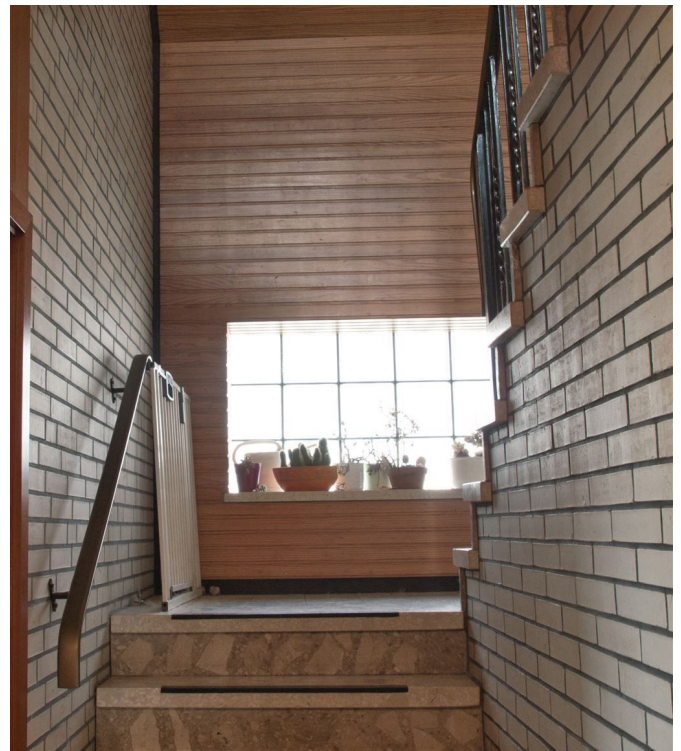
Seitenansicht



Straßenansicht



Diele



Flur unten





Wohnzimmer 1



Flurbereich



Flur oben



Zimmer mit Zugang zur Loggia

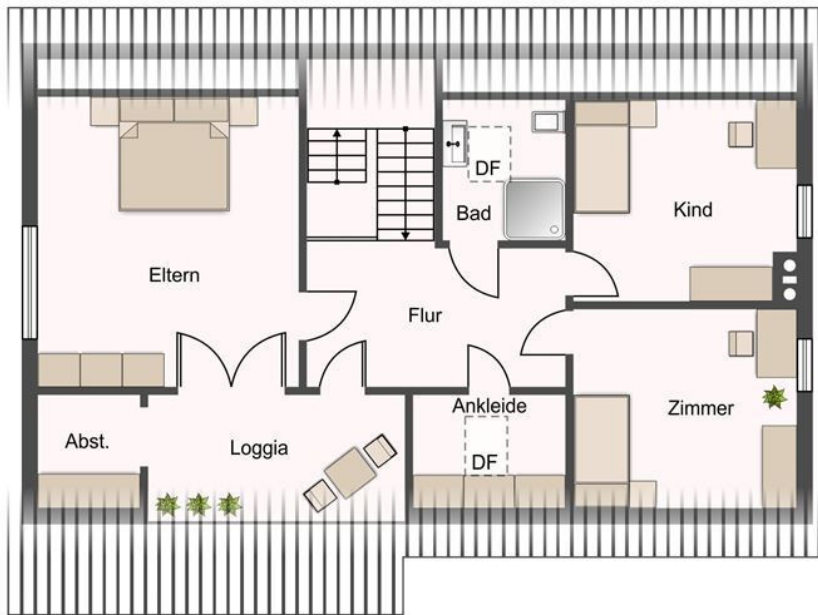


Grundrisse



Erdgeschoss





Dachgeschoss





IMMOBILIEN-VERMITTLUNG
MANDY BROCKELMANN
Vermietung & Verkauf

Ansprechperson

Name	Firma Mandy Brockelmann
Firma	Immobilien-Vermittlung Mandy Brockelmann
Anschrift	Schölischer Straße 5 21682 Stade
E-Mail	info@immobilien-stade-mb.de
E-Mail	anfragen@immobilien-stade-mb.com
Telefon	004941414103300
Fax	004941414103303

