

Bremervörde / Hönu-Lindorf

# Vielseitiges Anwesen mit Einliegerwohnung auf parkähnlichem Grundstück

CODE DU BIEN: 24240035



[www.von-poll.com](http://www.von-poll.com)

PRIX D'ACHAT: 590.000 EUR • SURFACE HABITABLE: ca. 282 m<sup>2</sup> • PIÈCES: 6 • SUPERFICIE DU TERRAIN: 6.507 m<sup>2</sup>

CODE DU BIEN: 24240035 - 27432 Bremervörde / Hönau-Lindorf

- En un coup d'œil
- La propriété
- Informations énergétiques
- Une première impression
- Détails des commodités
- Tout sur l'emplacement
- Plus d'informations
- Contact

CODE DU BIEN: 24240035 - 27432 Bremervörde / Hönau-Lindorf

## En un coup d'œil

CODE DU BIEN	24240035
Surface habitable	ca. 282 m <sup>2</sup>
Type de toiture	à deux versants
Pièces	6
Chambres à coucher	5
Salles de bains	4
Année de construction	1977
Place de stationnement	1 x Abri de voitures, 4 x surface libre, 2 x Garage

Prix d'achat	590.000 EUR
Type de bien	Maison individuelle
Commission pour le locataire	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Modernisation / Rénovation	2019
État de la propriété	Bon état
Technique de construction	massif
Surface de plancher	ca. 141 m <sup>2</sup>
Aménagement	Terrasse, WC invités, Sauna, Cheminée, Jardin / utilisation partagée, Bloc-cuisine

CODE DU BIEN: 24240035 - 27432 Bremervörde / Hönau-Lindorf

## Informations énergétiques

Type de chauffage	Chauffage à poêle	Certification énergétique	Certificat de performance énergétique
Chauffage	Granulé	Consommation finale d'énergie	106.20 kWh/m²a
Certification énergétique valable jusqu'au	03.11.2034	Classement énergétique	D
Source d'alimentation	Pellet	Année de construction selon le certificat énergétique	1977



CODE DU BIEN: 24240035 - 27432 Bremervörde / Hönu-Lindorf

## La propriété





CODE DU BIEN: 24240035 - 27432 Bremervörde / Hönau-Lindorf

## La propriété





CODE DU BIEN: 24240035 - 27432 Bremervörde / Hönu-Lindorf

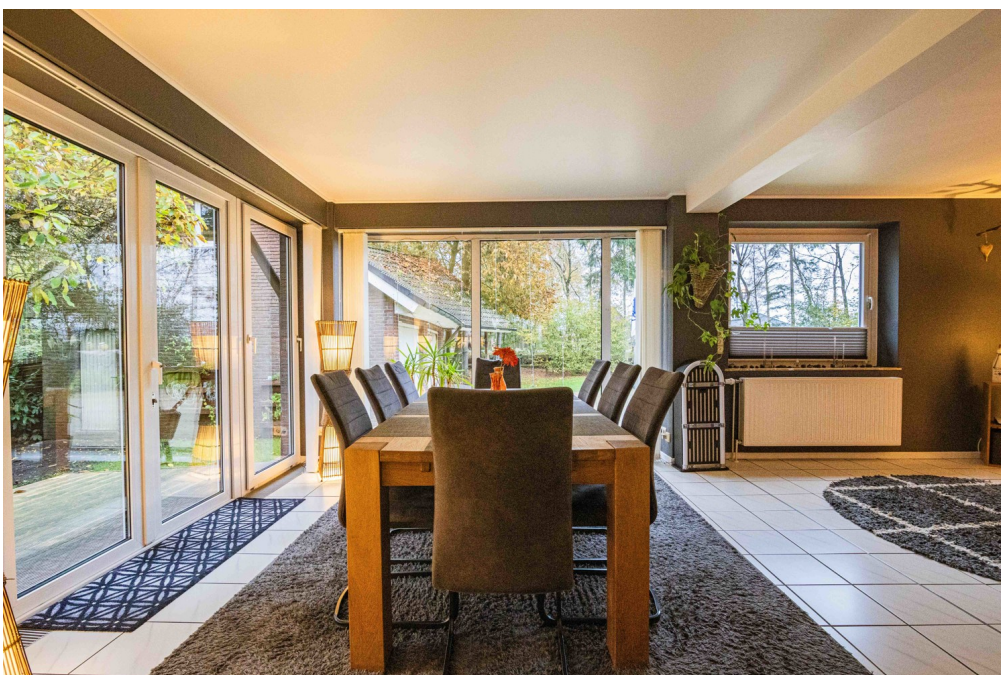
## La propriété





CODE DU BIEN: 24240035 - 27432 Bremervörde / Hönu-Lindorf

## La propriété





CODE DU BIEN: 24240035 - 27432 Bremervörde / Hönu-Lindorf

## La propriété





CODE DU BIEN: 24240035 - 27432 Bremervörde / Hönu-Lindorf

## La propriété





CODE DU BIEN: 24240035 - 27432 Bremervörde / Hönu-Lindorf

## La propriété





CODE DU BIEN: 24240035 - 27432 Bremervörde / Hönu-Lindorf

## La propriété





CODE DU BIEN: 24240035 - 27432 Bremervörde / Hönu-Lindorf

## La propriété





CODE DU BIEN: 24240035 - 27432 Bremervörde / Hönu-Lindorf

## La propriété





CODE DU BIEN: 24240035 - 27432 Bremervörde / Hönu-Lindorf

## La propriété





CODE DU BIEN: 24240035 - 27432 Bremervörde / Hönu-Lindorf

## La propriété





CODE DU BIEN: 24240035 - 27432 Bremervörde / Hönau-Lindorf

## La propriété





CODE DU BIEN: 24240035 - 27432 Bremervörde / Hönu-Lindorf

## La propriété





CODE DU BIEN: 24240035 - 27432 Bremervörde / Hönu-Lindorf

## La propriété





CODE DU BIEN: 24240035 - 27432 Bremervörde / Hönau-Lindorf

## La propriété





CODE DU BIEN: 24240035 - 27432 Bremervörde / Hönu-Lindorf

## La propriété





CODE DU BIEN: 24240035 - 27432 Bremervörde / Hönau-Lindorf

## La propriété





CODE DU BIEN: 24240035 - 27432 Bremervörde / Hönau-Lindorf

## Une première impression

Diese gepflegte Immobilie bietet auf einer großzügigen Wohnfläche von ca. 282 m<sup>2</sup> und einem weitläufigen Grundstück von ca. 6507 m<sup>2</sup> zahlreiche Nutzungsmöglichkeiten. Das Einfamilienhaus präsentiert sich in einem guten Zustand und wurde zuletzt 2019 umfassend modernisiert. Zu den Modernisierungsmaßnahmen zählen unter anderem die Erneuerung der Innentüren sowie der Eingangstür und Böden in den Jahren 2019/20, sowie größtenteils modernisierte Fenster im selben Zeitraum. Eine moderne Pellet-Heizung, die bequem über eine App steuerbar ist, sorgt seit 2013 für zeitgemäßen Wohnkomfort. Die neue Dusche im Obergeschoss stammt aus dem Jahr 2021. Das Haus ist vielseitig nutzbar und bietet Platz für eine Mehrgenerationenfamilie oder die Kombination von Wohnen und Arbeiten unter einem Dach. Die insgesamt sechs Zimmer umfassen fünf Schlafzimmer und drei Badezimmer, die sich auf zwei Geschosse verteilen. Ein Highlight ist der offene Wohn- und Essbereich, der zu gemütlichen Stunden einlädt. Der Ausbau des Vollkellers schafft zusätzlichen Raum, inklusive einem Hauswirtschaftsraum und einer Einliegerwohnung im Anbau. Besonderer Wert wurde auf das Wellness-Erlebnis gelegt. Ein wassergeführter Kamin aus 2013, ermöglicht unabhängiges und effizientes Heizen. Eine Sauna und ein Whirlpool, bieten Entspannung im eigenen Zuhause. Zudem stehen drei großzügige Terrassen für gesellige Abende oder ruhige Momente im Freien zur Verfügung. Für Fahrzeugliebhaber gibt es eine massive Doppelgarage mit Dachboden sowie vier zusätzliche PKW-Stellplätze. Das eingezäunte und eingefriedete Grundstück ist parkähnlich gestaltet und mit einem diversen Baumbestand versehen. Die Möglichkeit zur Pacht angrenzender Weideflächen erweitert das Angebot für Interessenten mit Bedarf an Tier- oder Pferdehaltung. In der maßgeschneiderten Einbauküche können sich Kochliebhaber entfalten. Die Kombination von Ofenheizung und Zentralheizung schafft eine behagliche Atmosphäre, die durch den Einsatz moderner Technik abgerundet wird. Zwei Gäste-WC's vervollständigen das praktische Raumnutzungskonzept. Die Immobilie verbindet klassischen Wohnkomfort mit modernen Annehmlichkeiten und bietet gleichzeitig eine flexible Raumnutzung für individuelle Lebenskonzepte. Der gepflegte Zustand, die umfangreichen Modernisierungen und die vielfältigen Nutzungsmöglichkeiten machen dieses Haus zu einer attraktiven Option für anspruchsvolle Käufer.

CODE DU BIEN: 24240035 - 27432 Bremervörde / Hönau-Lindorf

## Détails des commodités

- Anbau mit Einliegerwohnung (private & gewerbliche Nutzung möglich)
- Ausgebauter Vollkeller
- Wassergeführter Kamin
- Einbauküche
- Drei Badezimmer
- Zwei Gäste-WC's (EG & Keller)
- Offener Wohn-/Essbereich
- Drei Terrassen
- Moderne Pelletheizung (per App steuerbar)
- Wellnessbereich mit Sauna, Whirlpool, Dusche, Waschbecken, Fitnessraum und Gäste-WC
- Hebeanlage (drei Pumpen der Firma Jung)
- Massive Doppelgarage mit Dachboden
- Carport
- Vier PKW-Stellplätze
- Hauswirtschaftsraum
- Eingezäuntes, eingefriedetes und parkähnliches Grundstück (Tierhaltung möglich)
- Div. Baumbestand
- Regenrinnen aus Kupfer
- Gartenhäuser
- Waschküche inkl. Küchenanschlüsse
- Pacht von angrenzenden Weideflächen möglich

CODE DU BIEN: 24240035 - 27432 Bremervörde / Hönau-Lindorf

## Tout sur l'emplacement

Die schöne Stadt Bremervörde hat ca. 11.500 Einwohner, liegt im Landkreis Rotenburg und hat allerhand zu bieten. Durch sie fließt die Oste und ein Sportboothafen ist somit genauso in der gemütlichen Stadt vorhanden, wie einige Seen. Auch der beliebte Natur- und Erlebnispark Bremervörde befindet sich an solch einem. In Bremervörde finden Sie alle Annehmlichkeiten einer modernen Kleinstadt, wie zum Beispiel Ärzte, Einkaufsmöglichkeiten, Grundschulen und Kindergärten. Ebenso sind hier alle Schulformen (Haupt-, Realschule sowie Gymnasium) vorhanden. Aber auch Ihre Hobbies können Sie hier in Vielzahl ausleben. Schützenverein, Kulturveranstaltungen und zahlreiche Sportvereine, für zum Beispiel Tennis und Fußball sind in unmittelbarer Nähe vorhanden. Die Erreichbarkeit umliegender Orte ist durch die EVB und dessen Zugverkehr zwischen Cuxhaven Hbf und Bremerhaven Hbf, sowie zwischen Bremerhaven Hbf und Buxtehude gewährleistet.

CODE DU BIEN: 24240035 - 27432 Bremervörde / Hönau-Lindorf

## Plus d'informations

Es liegt ein Energieverbrauchsausweis vor. Dieser ist gültig bis 3.11.2034. Endenergieverbrauch beträgt 106.20 kwh/(m<sup>2</sup>\*a). Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Pelletheizung. Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1977. Die Energieeffizienzklasse ist D. GELDWÄSCHE: Als Immobilienmaklerunternehmen ist die von Poll Immobilien GmbH nach § 2 Abs. 1 Nr. 14 und § 11 Abs. 1, 2 Geldwäschegesetz (GwG) dazu verpflichtet, bei der Begründung einer Geschäftsbeziehung die Identität des Vertragspartners festzustellen und zu überprüfen, bzw. sobald ein ernsthaftes Interesse an der Durchführung des Immobilienkaufvertrages besteht. Hierzu ist es erforderlich, dass wir nach § 11 Abs. 4 GwG die relevanten Daten Ihres Personalausweises festhalten (wenn Sie als natürliche Person handeln) – beispielsweise mittels einer Kopie. Bei einer juristischen Person benötigen wir eine Kopie des Handelsregisterauszugs, aus welchem der wirtschaftlich Berechtigte hervorgeht. Das Geldwäschegesetz sieht vor, dass der Makler die Kopien bzw. Unterlagen fünf Jahre aufbewahren muss. Als unser Vertragspartner haben Sie auch eine Mitwirkungspflicht nach § 11 Abs. 6 GwG. HAFTUNG: Wir weisen darauf hin, dass die von uns weitergegebenen Objektinformationen, Unterlagen, Pläne etc. vom Verkäufer bzw. Vermieter stammen. Eine Haftung für die Richtigkeit oder Vollständigkeit der Angaben übernehmen wir daher nicht. Es obliegt daher unseren Kunden, die darin enthaltenen Objektinformationen und Angaben auf ihre Richtigkeit hin zu überprüfen. Alle Immobilienangebote sind freibleibend und vorbehaltlich Irrtümer, Zwischenverkauf- und Vermietung oder sonstiger Zwischenverwertung. UNSER SERVICE FÜR SIE ALS EIGENTÜMER: Planen Sie den Verkauf oder die Vermietung Ihrer Immobilie, so ist es für Sie wichtig, deren Marktwert zu kennen. Lassen Sie kostenfrei und unverbindlich den aktuellen Wert Ihrer Immobilie professionell durch einen unserer Immobilienspezialisten einschätzen. Unser bundesweites und internationales Netzwerk ermöglicht es uns, Verkäufer bzw. Vermieter und Interessenten bestmöglich zusammenzuführen.

CODE DU BIEN: 24240035 - 27432 Bremervörde / Hönau-Lindorf

## Contact

Pour de plus amples informations, veuillez contacter votre personne de contact :

Volker Dallmann & Sandy Dallmann

---

Kehdinger Straße 13 Stade  
E-Mail: [stade@von-poll.com](mailto:stade@von-poll.com)

*To Disclaimer of von Poll Immobilien GmbH*

---

[www.von-poll.com](http://www.von-poll.com)