

EXPOSE´

Großes Einfamilienhaus mit viel Platz für die ganze Familie in bevorzugter
Wohnlage in Fischerhude – Quelkhorn



Großes Einfamilienhaus ■ in Fischerhude-Quelkhorn

IHR NEUES ZU HAUSE

INHALT

Daten im Überblick.....	3
Beschreibung.....	4
Lage.....	4
Ausstattung.....	5
Sonstige Angaben.....	6
Grundriss.....	7
Bildergalerie.....	8
Kontakt.....	12

Barg & Kamp Immobilien,

Marie-Louise Wehrenpfennig, Quelkhorner Landstraße 11, 28870 Quelkhorn
Tel.04293 / 7873558 Fax. E.-mail : mwehrenpfennig@aol.com

Tel. 04293 / 7873558 ■ Fax. : 04293 / 7873559



DATEN IM ÜBERBLICK

Status	Nach Vereinbarung	Stellplatzart	Garage, Stellplatz im Freien
Objektnummer	BK0040922	Baujahr	1953
Ansprechpartner/in	Marie-Louise Wehrenpfennig	Zustand	Modernisiert 2019 / 2020
Objektart	Haus	Sonstiges	HWR und Werkstatttraum
Objekttyp	Einfamilienhaus	Endenergieverbrauch	102,9
Wohnfläche und Nutzfläche	ca. 200 m ²	Energieausweis	Bedarfsausweis
		Energieausweis gültig bis	12.10.2032
Anzahl Zimmer	6,5	Wesentlicher Energieträger	Gas
Grundstücksgröße	ca. 800 m ²		
Anzahl Schlafzimmer	5		
Anzahl Badezimmer	2		
Befeuerung	Gas	Provision	3,57 % Maklercourtage inkl.der gesetzlichen MwSt. trägt der Käufer
Heizungsart	Zentralheizung	Stellplatzanzahl	2
Kaufpreis	650.000,00 €	Kaufpreis pro qm	3.250,00 €

IHR NEUES ZU HAUSE

BESCHREIBUNG

Dieses großzügig geschnittene Einfamilienhaus befindet sich in einer bevorzugten, ruhigen Wohnlage in Fischerhude Quelkhorn. Die Immobilie bietet mit ihren ca. 200 m² Wohn- und Nutzfläche viele

unmittelbar an den Quelkhorner Wald. In wenigen Gehminuten erreichen Sie auch das Quelkhorner Moor.

Die Immobilie verfügt über 6,5 Zimmer, 2 moderne Bäder, eine exklusive Küche, einen Wintergarten und einen großzügigen

Ihr neues zu
Hause bietet viel
Platz für die
ganze Familie

Gestaltungsmöglichkeiten viel Platz für eine große Familie oder für zwei Generationen.

Die Immobilie befindet sich in einer ruhigen Wohnstraße und grenzt

Hauswirtschaftsraum sowie einen Werkstattraum.

I.Erdgeschoss

Vom Eingangsbereich gelangt man in den geräumigen Wohn-Essbereich.

Von dort aus hat man Zugang zu dem beheizten Wintergarten mit Blick in den Garten und die angrenzende Terrasse.

Die offenliegende Balkenlage im Wohn-Essbereich schafft eine wohnliche, gemütliche Atmosphäre und setzt gekonnt einen Kontrast zu dem modernen, pflegeleichten Steinboden, der durch eine Fußbodenheizung erwärmt wird.

Des weiteren befindet sich im EG die moderne Einbauküche, die mit hochwertigen Markengeräten darunter einem Induktionsherd mit einer exklusiven Dunstabzugshaube, einem Dampfgerar,



Backofen sowie einem Geschirrspüler ausgestattet ist.

Ferner befinden sich im EG ein Arbeits- oder Gästezimmer sowie ein modernes Badezimmer, das neben einer Dusche auch über eine Badewanne verfügt.

Über eine angefertigte Holzleiter im Wohn- Essbereich gelangt man in ein weiteres, helles Zimmer, das über dem Hauswirtschaftsraum sowie dem Werkraum gelegen ist und als zusätzliches Büro oder Gästezimmer genutzt werden kann.

II. Obergeschoss

Über eine Massivholztreppe im lichtdurchfluteten Eingangsbereich gelangt man in das 1.OG, das über 3 Schlafzimmer, ein Durchgangszimmer sowie ein weiteres Badezimmer mit einer maßangefertigten Dusche verfügt.

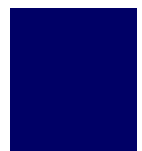
Das in rückwärtiger Lage liegende Schlafzimmer mit bodentiefen Fenstern bietet einen schönen Ausblick in den Garten und verfügt über einen Balkon.

Das OG könnte auch eine Möglichkeit bieten, mit zwei Generationen unter einem Dach zu wohnen, da das Durchgangszimmer bereits über Küchenanschlüsse verfügt.

III. Garten und Grundstück

Das traumhafte Grundstück verfügt über 800 m². Im hinteren Teil des Gartens befindet sich ein weiteres kleines massives Haus, das als Gartenhaus genutzt werden kann, um zB. Gartengeräte sowie Gartenmöbel unterzustellen. Es könnte aber auch als zusätzlicher kleiner Hobbyraum oder Partyraum genutzt werden. m Zusätzlich kann das Grundstück noch um 400 m² durch ein Pachtverhältnis erweitert werden. Sehr anschaulich wird dies auf unseren Drohnensfotos dargestellt. Der vordere, rot umrandete Teil bildet das 800 m² große Grundstück, das zu der Immobilie gehört. Der rot gestrichelte hintere Teil markiert die

Fläche, die zusätzlich für eine überschaubare Jahrespacht gepachtet.



LAGE

Die Immobilie befindet sich in einer sehr ruhigen Wohnstraße und grenzt unmittelbar an den Quelkhorner Wald. In wenigen Gehminuten erreichen Sie auch das Quelkhorner Moor. Die landschaftlich reizvolle Umgebung lädt in Fischerhude sowie in Quelkhorn zu ausgiebigen Spaziergängen ein.

I.Schulen und Kindergärten :

Der Kindergarten, die Grundschule Fischerhude sowie die Bushaltestelle sind fußläufig oder mit dem Fahrrad in wenigen Minuten von der Immobilie erreichbar. Die Bushaltestelle befindet sich in ca. 50 Metern Entfernung. Busverbindungen gibt es zum

Bahnhof Sagehorn – Oyten-Bremen sowie nach Ottersberg – Posthausen (Dodenhof) – Verden.

II.Weiterführende Schulen bietet Ottersberg:

Dort befindet sich die Wümmeschule als geführte Ganztagschule, wo der Haupt- und Realschulzweig ebenso wie in Kooperation mit dem nahegelegenen Gymnasium in Sottrum die gymnasiale Sekundarstufe bis zur 10. Klasse angeboten werden. Ferner befindet sich dort die Freie Rudolf- Steiner Schule. Die Schulen werden problemlos mit dem Schulbus zu erreichen.

III. Einkaufsmöglichkeiten sowie medizinische Versorgung :

Ein Bäcker befinden sich in unmittelbarer Nähe. Der Ortskern des Künstlerdorfs Fischerhude liegt nur 3 km entfernt und bietet Geschäfte für den täglichen Bedarf sowie neben zahlreichen Cafés auch kulturelle Rahmenprogramme, Kunstausstellungen und Konzerte. Ärzte, eine Apotheke sowie Post und Banken befinden sich im Orstkern von Fischerhude neben Geschäften des täglichen Bedarfs in Quelkhorn und Fischerhude.

Weitere Einkaufsmöglichkeiten bietet in ca. 5 km Entfernung Ottersberg. Dort befinden sich größere Supermärkte, ein Drogeriemarkt, ein Biomarkt, weitere Apotheken sowie ein Ärztezentrum. In Posthausen, ca.

15 km von Quelkhorn entfernt, befindet sich das große Einkaufszentrum Dodenhof, das mit dem Auto in ca. 15 Minuten erreichbar ist. Eine Busverbindung wird dorthin angeboten. Auch das Einkaufszentrum Weserpark in Bremen- Sebaldsbrück ist mit dem Auto in etwa 20 Min. erreichbar. Infrastruktur : Die beiden direkt aneinander grenzenden Dörfer Fischerhude und Quelkhorn gehören zum Flecken Ottersberg als lokaler Gebietskörperschaft, zu der unter anderem auch Posthausen mit dem Einkaufszentrum Dodenhof gehört. Die einzelnen Ortschaften verbinden Linienbuslinien.

In etwa 15 Minuten Fahrzeit sind die Autobahnen A1 und A27 für die Fahrt nach Hamburg, Bremen und Sottrum. Hannover erreichbar.

Nach Bremen benötigt man etwa 30 Minuten, nach Hamburg und Hannover jeweils ca 1 - 1,5 Stunden.

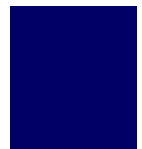
In mit dem Bus gut zu erreichender Nähe befinden sich die Bahnhöfe Sagehorn und Ottersberg mit Haltepunkten für Verbindungen nach Bremen, Hamburg und Hannover.

IV.Sport und Freizeit:

Der TSV Fischerhude-Quelkhorn bietet eine Vielzahl von Sportmöglichkeiten u.a. Fußball, Tanzen, Pilates, Nordic Walking , an.

Für Reitsportbegeisterte gibt es in unmittelbarer Umgebung auch mehrere Reitställe.

In Ottersberg befindet sich das Hallenbad „Otterbad“. Freibäder befinden sich u.a. in Wilstedt und Sottrum

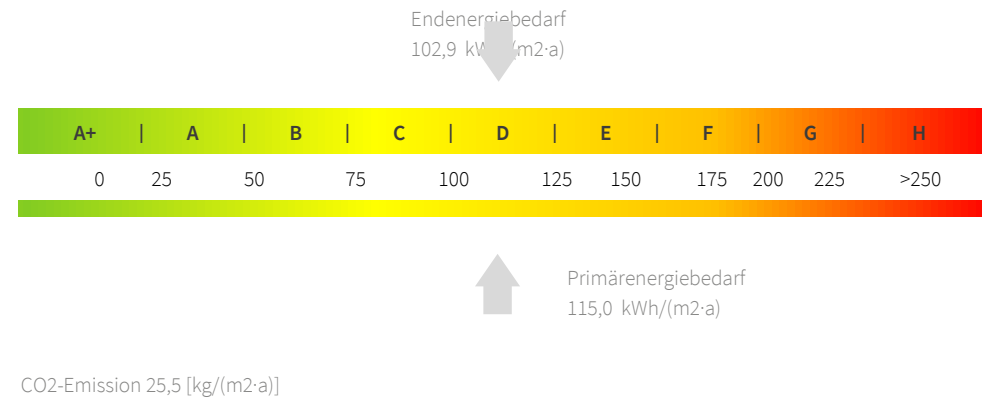


IHR NEUES ZU HAUSE

AUSSTATTUNG / MODERNISIERUNG

- Hochwertige Einbauküche : Induktionsherd, Dampfgarer, Backofen, Geschirrspüler
- Badezimmer EG : Dusche und Badewanne
- Badezimmer OG : Dusche
- Fußbodenheizung im EG
- Steinboden und Holzfußboden
- Wintergarten
- Hauswirtschaftsraum
- Werkstattraum
- Stellplätze
- massives Gartenhaus

ENERGIEBEDARF:



SONSTIGE ANGABEN

Kaufpreis	650.000,00 €
Courtage Käufer	3,57% inkl. MwSt.

- Das Einfamilienhaus, ursprünglich 1953 erbaut , wurde Ende 2019 / Anfang 2020 umfassend modernisiert.
- Folgende Modernisierungsmaßnahmen wurden durchgeführt :
 - -Fassadendämmung nach KfW, bis auf den HWR sowie die Garage.
 - -Dämmung des Daches und Neuerung der Dachpfannen
 - -Die Innenräume wurden neu verputzt und gestrichen
 - -2 moderne Bäder
 - -die Immobilie wird beheizt mit einer modernen Heizungsanlage :
- Gashybrid inkl. Solaranlage. Im EG befindet sich eine Fußbodenheizung.



IHR NEUES ZU HAUSE

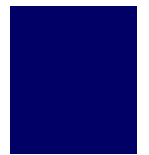
GRUNDRISS

Erdgeschoss



Dachgeschoss



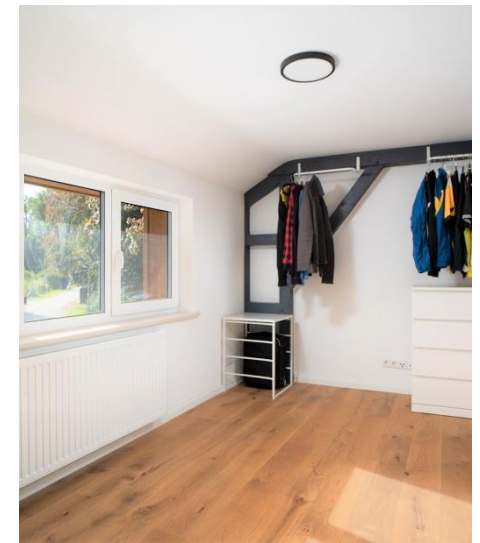


IHR NEUES ZU HAUSE





IHR NEUES ZU HAUSE





Ihr Neues zu Hause. Wir beraten Sie gerne.

IHRE ANSPRECHPARTNER/ IN

Frau Marie-Louise Wehrenpfennig

Tel. 04293 / 7873558 Quelkhorner Landstraße 11 ,
28870 Fischerhude- Quelkhorn

Hinweis: Der Makler erhält die Angaben und Daten und Informationen über die Immobilie von dem Verkäufer. Der Makler haftet nicht für unrichtige Angaben, die der Verkäufer oder Auskunftsberechtigte getätigt haben. Eine Haftung des Maklers für die Richtigkeit und Vollständigkeit wird ausgeschlossen

**WIR FREUEN UNS AUF IHRE
NACHRICHT**

www.barg-kamp.de

E-Mail : mwehrenpfennig@aol.com

