

Exposé

Bauernhaus in Gnarrenburg

Reetdach-Fachwerkhaus im eigenen Wald



Objekt-Nr. OM-212003

Bauernhaus

Verkauf: **449.000 €**

Klenkendorf 26
27442 Gnarrenburg
Niedersachsen
Deutschland

Baujahr	1901	Übernahmetermin	01.04.2026
Grundstücksfläche	21.000,00 m²	Zustand	gepflegt
Etagen	2	Schlafzimmer	1
Zimmer	7,00	Badezimmer	2
Wohnfläche	262,00 m²	Carports	1
Nutzfläche	317,00 m²	Stellplätze	2
Energieträger	Öl	Heizung	Zentralheizung
Übernahme	ab Datum		

Exposé - Beschreibung

Objektbeschreibung

Dieses wunderschöne und exklusive Fachwerkhaus mit Reetdach steht mitten in einem grossen, waldähnlichen Grundstück.

Grundfläche des Hauses 21,75m x 11,25m = 245 qm

Bei der Kernsanierung in den Jahren 1980/81 sind folgende Arbeiten vorgenommen worden:

Gründung auf fester Erdschicht mit Ringanker und Bodenplatte, das Eichenfachwerk abgestrahlt, zum Teil erneuert und neu ausgemauert, das Reetdach neu eingedeckt, das Innenmauerwerk aus Ytong bei den Aussenwänden gedämmt, doppelt verglaste Sprossenfenster, Ölheizungs- und Feststoff-Heizkessel für Fussbodenheizung im Erdgeschoss und Heizkörper im Obergeschoss (2 Gästezimmer und 2 Bäder), offener Kamin in der Diele und Warmwasserkamin im Wohnzimmer, Sauna, Tauchbecken und Dusche im Saunavorraum, Einbau einer Landhausküche. Das Obergeschoss ist mit grosser Gaube auf der Ost-Seite und kleinerer auf der West-Seite 1985 ausgebaut worden.

Das Krüppelwalmdach aus Reet wurde ständig von Fachfirmen gepflegt. Eine Ausbesserung wäre sicherlich angebracht.

Das Haus liegt im eigenen Wald und wird von einem grossen Garten (überwiegend Rasen und Rhododendronbüsche) und einem Brunnen mit kleinem Teich sowie mehreren Terrassen umgeben. Des Weiteren befinden sich in Hausnähe ein Carport für zwei PKW, Aufsitz-Rasenmäher und Fahrräder, Schafstall, Hühnerstall, Erdkeller (moortypisch), Holzschuppen und ein 16 qm Blockhaus. Alles umgeben von alten Eichen, Fichten, Ahorn, Buchen und Birken. Die idyllische Lage garantiert Entspannung und viele Freizeitmöglichkeiten.

Wichtig: Für die Haltung von Pferden und Schafen ist das Grundstück nicht geeignet.

Ausstattung

Das charmante Haus verfügt mit 7 Zimmern, 2 Bädern und einer sehr grossen Essdiele über viel Platz. Speziell die wohnliche Essdiele mit 3,5m Tisch für 12 Personen und offenem Kamin sowie Holztreppe bietet sich für gemütliche Runden geradezu an. Bemerkenswert sind auch die vielen sichtbaren Holzkonstruktionen, besonders die Hoftäfelungen. Entspannung pur verspricht der Aufenthalt in der Sitzmulde vor dem Stubenkaminfeuer oder aber die Nutzung der hauseigenen Sauna mit Tauchbecken und Schwalldusche.

Fußboden:

Laminat, Teppichboden, Fliesen

Weitere Ausstattung:

Terrasse, Garten, Vollbad, Duschbad, Sauna, Einbauküche, Gäste-WC, Kamin

Lage

Das Grundstück befindet sich im kleinen Moordorf Klenkendorf am Hamme-Oste-Kanal und gehört zur Gemeinde Gnarrenburg. Zur Orientierung einige lohnenswerte Ziele:

Bremerhaven (35 km), Cuxhaven (70 km), Stade (35 km), Wörpswede (25 km), Bremen (55 km), Bremervörde (10 km). Gnarrenburg (6 km).

Infrastruktur:

Gnbg-Brillit (1,5 km): Grundschule und Kita

Gnbg-Fahrendahl (3 km): Allgemeinarzt

Gnarrenburg (6 km): Oberschule mit Haupt- und Realschulabschluss

zwei Apotheken, Ärzte, Kirche, Fachgeschäfte,

vier Discounter

Bremervörde (10km): Bahnhof, Krankenhaus, Gymnasium,

Berufsbildende Schulen

Verkehr: Linienbus, Schulbus, Bürgerbus

Mehr Informationen unter:

www.gnarrenburg.de

www.touristik-gnarrenburg.de

www.kulturland-teufelsmoor.de

Eine Orientierungskarte von N-W-Deutschland ist als PDF-Datei angehängt.

Infrastruktur:

Apotheke, Lebensmittel-Discount, Allgemeinmediziner, Kindergarten, Grundschule, Hauptschule, Realschule, Öffentliche Verkehrsmittel

Exposé - Energieausweis

Energieausweistyp	Verbrauchsausweis
Erstellungsdatum	ab 1. Mai 2014
Endenergieverbrauch	150,00 kWh/(m²a)
Energieeffizienzklasse	E

Exposé - Galerie



Südost-Seite

Exposé - Galerie



Haus Eingang



Nordost-Seite

Exposé - Galerie



Südwest-Seite



Diele

Exposé - Galerie



Diele



Diele mit Kamin

Exposé - Galerie



Weihnachten auf der Diele



Essecke

Exposé - Galerie



Das gemütliche Wohnzimmer



Wohnzimmer

Exposé - Galerie



Wohnzimmer



Wohnzimmer-Kamin mit Essecke

Exposé - Galerie



Wohnzimmer



Arbeitszimmer

Exposé - Galerie



Landhausküche



Landhausküche

Exposé - Galerie



Hauswirtschaftsraum



Gäste-WC

Exposé - Galerie



Sauna-Vorraum mit Tauchbecken



geräumige Sauna

Exposé - Galerie



oberer Flur mit Büro



Schlafzimmer

Exposé - Galerie



Kinderzimmer



Kinderzimmer mit Einbauschränk

Exposé - Galerie



Gästezimmer



Gästezimmer, z.Zt. Hobbyraum

Exposé - Galerie



Bad mit Badewanne



Gäste-WC mit Dusche

Exposé - Galerie



Garten mit Blockhaus



geräumiges Blockhaus

Exposé - Galerie

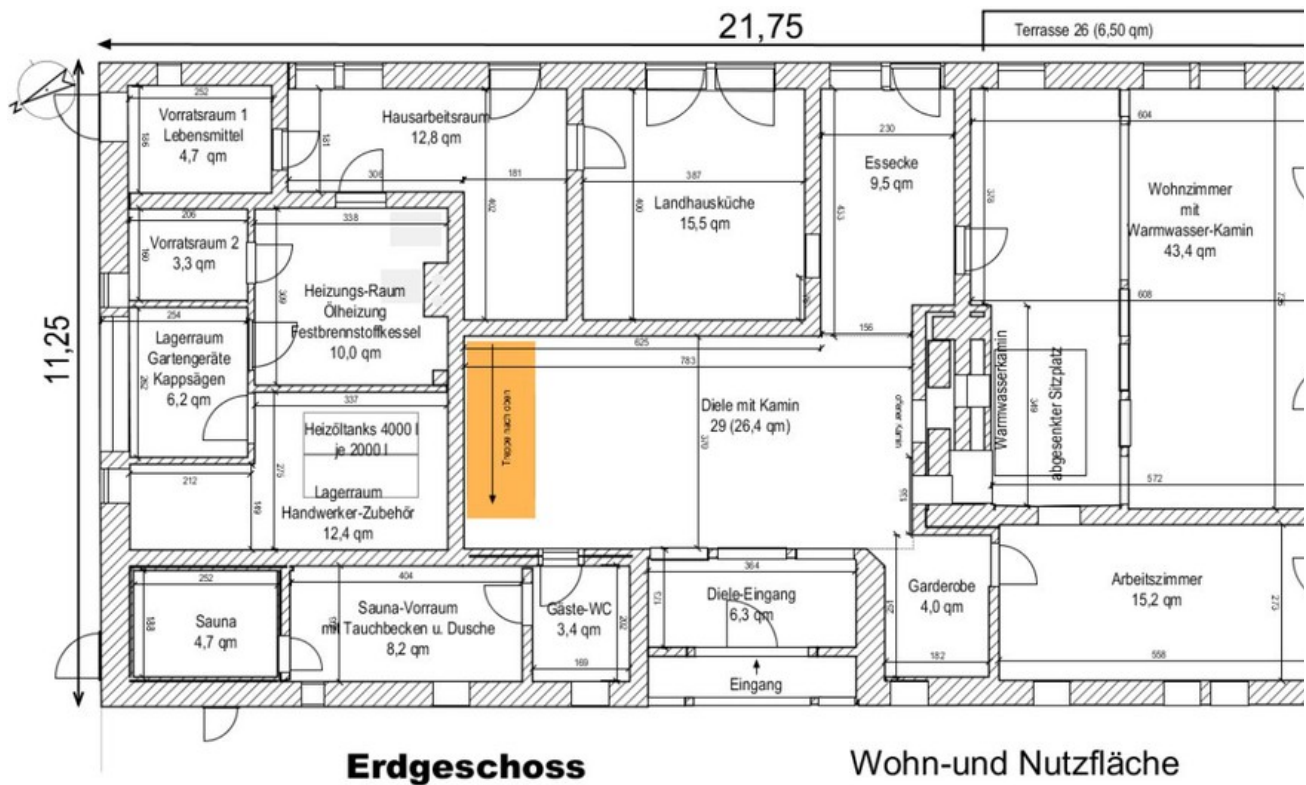


Garten mit Brunnen u. Bachlauf

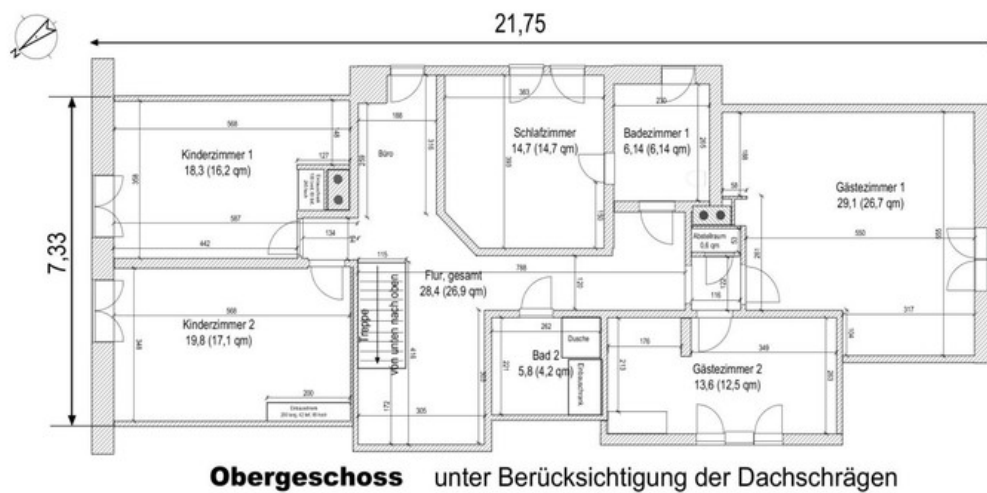


Kleiner Teich im Garten

Exposé - Grundrisse



Exposé - Grundrisse



EG-Grundriss-Exposé.jpg

Exposé - Grundrisse

Alternativer Grundriss Beispiel



LEGENDE

- 01 Eingang - 6,30 m²
- 02 Diele - 26,40 m²
- 03 Gäste-WC - 3,40 m²
- 04 Sauna-Vorraum - 8,20 m²
- 05 Sauna - 4,70 m²
- 06 Tanks - 12,40 m²
- 07 Lagerraum - 6,20 m²
- 08 Heizung - 10,00 m²
- 09 Vorratsraum - 3,30 m²
- 10 Vorratsraum - 4,70 m²
- 11 Hausarbeits - 12,80 m²
- 12 Küche - 15,50 m²
- 13 Essecke - 9,50 m²
- 14 Wohnzimmer - 43,40 m²
- 15 Arbeitszimmer - 15,20 m²
- 16 Garderobe - 4,00 m²

Erdgeschoss



LEGENDE

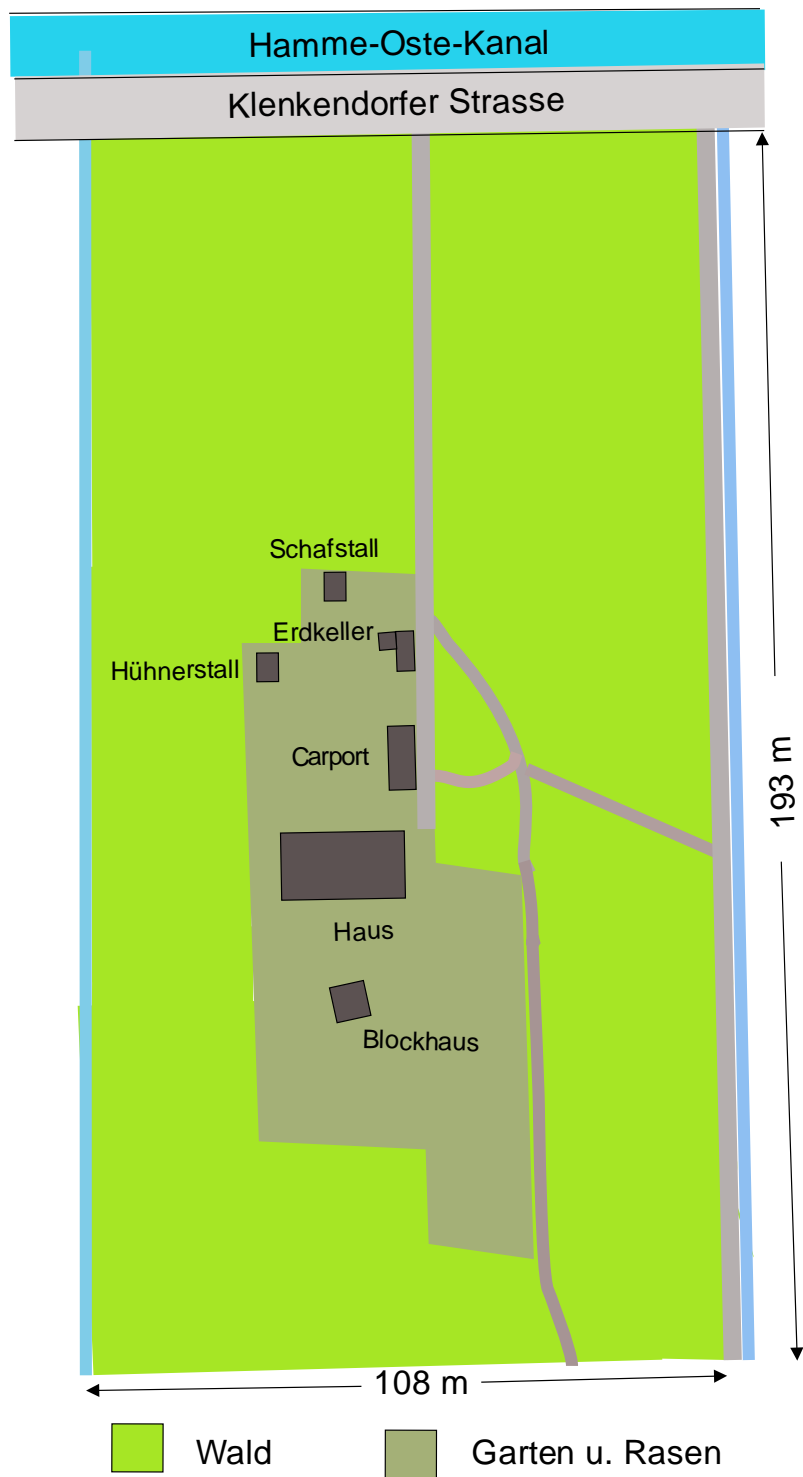
- 01 Flur - 26,90 m²
- 02 Kinderzimmer 2 - 17,10 m²
- 03 Kinderzimmer 1 - 16,20 m²
- 04 Schlafzimmer - 14,70 m²
- 05 Badezimmer 1 - 6,14 m²
- 06 Abst. - 0,60 m²
- 07 Gästezimmer 1 - 26,70 m²
- 08 Gästezimmer 2 - 12,50 m²
- 09 Badezimmer 2 - 4,20 m²

Obergeschoss

Exposé - Anhänge

1. Wohnflächenberechnung
2. Lageplan vom Grundstück
3. Karte Nordwest-Deutschland

Wohnflächenberechnung Erdgeschoss					
Raum	GF qm	WF nach DIN	Wohnfläche	Nutzfläche	
Sauna	4,70	4,70	4,70	4,70	
Sauna-Vorraum	8,20	8,20	8,20	8,20	
Lagerraum					
Öl, Handwerker-Zubehör	12,40	12,40		12,40	
Heizungsraum, Technik					
Montage-Werkzeug, Farben	10,00	10,00		10,00	
Lagerraum Gartengeräte	6,20	6,20		6,20	
Vorrat 1 Speisekammer	4,70	4,70	4,70	4,70	
Vorrat 2	3,30	3,30		3,30	
Hauswirtschaftsraum	12,80	12,80		12,80	
Gäste-WC	3,40	3,40	3,40	3,40	
Küche	15,50	15,50	15,50	15,50	
Essecke	9,50	9,50	9,50	9,50	
Diele mit Treppe	29,20	26,35	26,35	26,35	
Garderobe	4,00	4,00	4,00	4,00	
Diele, Eingang	6,30	6,30	6,30	6,30	
Arbeitszimmer	15,20	15,20		15,20	
Wohnzimmer	43,40	43,40	43,40	43,40	
Terrasse	26,00	6,50	6,50	6,50	
Summe	214,80	192,45	132,55	192,45	-
Wohnflächenberechnung Obergeschoss					
	GF qm	WF nach DIN	Wohnfläche	Nutzfläche	
Schlafzimmer	14,70	14,70	14,70	14,70	
Kinderzimmer 1	18,30	16,20	16,20	16,20	
Kinderzimmer 2	19,80	17,10	17,10	17,10	
Flur abzgl.Treppe	28,40	26,90	26,90	26,90	
Bad 1	6,14	6,14	6,14	6,14	
Bad 2	5,80	4,24	4,24	4,24	
Gästezimmer 1	29,11	26,68	26,68	26,68	
Gästezimmer 2	13,60	12,50	12,50	12,50	
Abstellraum	0,60	0,60	0,60	0,60	
Summe	136,45	125,06	125,06	125,06	
Grundfläche gesamt	351,3 qm				
Wohnfläche gesamt	257,6 qm				
Nutzfläche gesamt	317,5 qm				
Rechtlicher Hinweis: Aufgrund verschiedener Berechnungsmöglichkeiten kann es zu geringen Abweichungen kommen. Bei Vertragsabschluss wäre ggf. das Ergebnis eines Gutachters einzuholen.					



Lageplan Klenkendorf 26
(nicht massstabsgetreu)

Karte Nordwest-Deutschland

