

# Exposé

## Bauernhaus in Quelkhorn

### Bauernhaus mit bezauberndem Garten



Objekt-Nr. OM-390064

### Bauernhaus

Verkauf: **440.000 €**

Ansprechpartner:  
Peer Ebert

Quelkhorner Landstraße 3  
28870 Quelkhorn  
Niedersachsen  
Deutschland

Baujahr	1900	Übernahme	Nach Vereinbarung
Grundstücksfläche	1.883,00 m <sup>2</sup>	Zustand	modernisiert
Etagen	2	Badezimmer	2
Zimmer	10,00	Garagen	1
Wohnfläche	212,00 m <sup>2</sup>	Heizung	Etagenheizung
Energieträger	Gas		

# Exposé - Beschreibung

## Objektbeschreibung

Das ehemalige Bauernhaus können Sie nach Ihren Wünschen gestalten oder auch direkt nach ein paar Schönheitsreparaturen beziehen.

EG:

Im Badezimmer Erdgeschoss können Sie in der Eckbadewanne entspannen und sich danach in der bodenebene Dusche abbrausen. Die Fliesen sind passend zum Stil des Bauernhaus. Damit Sie behaglich zum Schlafzimmer oder Wohnzimmer gelangen, welche mit Echtholzdielenparkett Eiche ausgestattet sind, befindet sich im Flur ein Feuerofen. Natürlich besteht auch die Möglichkeit und genug Platz sich davor in einem Sessel Niederzulassen. Die Küche ist mit Fliesen ausgestattet und es lässt sich direkt in den Garten Blicken. Profitieren Sie von den vielen Nutzflächen wie Speisekammer und Diele oder gestalten Sie diese zu weiterem Wohnraum um.

DG:

Auch im Dachgeschoss können Sie die Vorzüge einer Badewanne genießen. Das Badezimmer ist mit neutralen weißen Fliesen ausgestattet.

Die weiteren Böden im DG sind mit Laminat ausgestattet. Schauen Sie durch die großen Veluxfenster direkt in den Himmel. Oder verbringen Sie einige freie Stunden auf dem Balkon.

Auf dem eingewachsenem Grundstück sind Sie vor den Blicken Ihrer Nachbarn geschützt.

Nutzen Sie die Außenflächen und auch die vielen Nutzflächen wie die Garage, den "Kartoffelkeller" welcher sich im Garten befindet oder das alte Fachwerkgebäude welches ein mehr als geräumiger Schuppen ist. Natürlich haben Sie auch genügend Platz um weitere Fahrzeuge auf dem Grundstück zu parken, so bleibt der Platz auf dem Grünstreifen vor Ihrem Grundstück für Ihre Besucher frei.

Details zum Gebäude:

Die ersten Aufzeichnungen einer Baugenehmigung stammen aus dem Jahr 1900. Damals wurde ein Reetgedecktes Bauernhaus mit Fachwerk errichtet. Das geräumige Nebengebäude mit Fachwerk sowie der versteckte "Kartoffelkeller" sind vermutlich auch aus der Epoche um 1900 und stehen nach wie vor zur Verfügung. Das heutige Backsteingebäude wurde 1952 auf dem alten Fundament mit einem Satteldach errichtet. 1968 wurden der Dachboden ausgebaut und somit die Gebäudedimensionen im Bezug auf die heutige Wohnfläche festgelegt.

Im Jahr 1973 wurde eine Garage auf dem Grundstück errichtet.

Laufend wurden kleine und große Instandhaltungen bzw. Modernisierungen durchgeführt z.B.:

2002 wurde das Dach neu eingedeckt und gedämmt, auch wurden neue Veluxfenster installiert.

Fast alle einfach verglasten Fenster wurden in den Jahren 2001 und 2013 durch Holzfenster mit Isolierglas ersetzt.

Die Gasetagenheizungen stammen aus 2013 und 2000.

Die Hauselektrik wurde erneuert es sind FI-Schutzschalter verbaut.

## Ausstattung

Das Gebäude ist in zwei Wohneinheiten geteilt Erdgeschoss und Dachgeschoss. Die Einheiten waren für über 10 Jahre vermietet und wurden vorab renoviert. Es gibt keine bekannten Mängel. Die Mieter sind bereits ausgezogen, sodass das Haus frei an Sie übergeben werden kann. Die Wohneinheiten haben jeweils eine Gasheizung mit Warmwassererzeugung, welche im Heizraum aufgestellt sind (großer Abstellraum links neben der Haupteingangstür). Ein Zusammenlegen der Heiztechnik sollte durch einen kleinen Eingriff möglich sein. Bzw. bei

einem Wärmeaustausch liegen bereits alle anzuschließenden Leitungen im selben Raum. Auch sind separate Stromzähler vorhanden, welche je nach Nutzung verwendet oder auf einen Zähler reduziert werden können.

Eine Zusammenlegung der Einheiten ist ohne größere Maßnahmen möglich, hierfür muss lediglich die Tür in der Wand welche die Diele teilt reaktiviert werden. Aktuell ist diese durch einen großen Wandschrank blockiert. Alternativ lässt sich ggf. die nachträglich in der Diele gemauerte Wand entfernen.

Die Wohneinheiten waren zum Zeitpunkt der Erstellung von Bildern noch vermietet, zum Schutz der Privatsphäre haben wir keine Innenbilder erstellt und somit auch nicht mit angefügt. Wir stellen diese bei Gelegenheit nach, bzw. zeigen Ihnen die Räumlichkeiten gern vor Ort.

**Fußboden:**

Parkett, Laminat, Fliesen

**Weitere Ausstattung:**

Balkon, Terrasse, Garten, Duschbad, Kamin

## Sonstiges

Disclaimer:

Die Angaben sind mit bestem Wissen und Gewissen erstellt.

Die Grundrisse können vom Ist Zustand des Gebäude abweichen. Auch die ermittelte Wohnflächen und Nutzflächen dienen wegen möglicher Messfehler und Abweichungen der Grundrisse zum Ist Zustand nicht zur Festlegung des Kaufgegenstandes. Der räumliche Umfang des Kaufgegenstand ergibt sich vielmehr aus den Angabe der Räume, der Angaben des Grundbuch sowie einer umfangreichen Besichtigung vor Ort.

## Lage

Makrolage:

Quelkhorn liegt direkt neben Fischerhude im Flecken Ottersberg welcher über 13 000 Einwohnerinnen und Einwohnern hat.

Die Gemeinde Flecken Ottersberg besteht aus den Ortschaften, Ottersberg, Fischerhude, Quelkhorn, Otterstedt, Posthausen und weiteren.

Das Gemeindegebiet mit seine ländliche Atmosphäre wird von zahlreichen Wasserarmen der der Wümme durchzogen im südlichem Teil erstreckt sich ein Moorgebiet der jetzigen Ortschaft Posthausen.

Mit den vielfältigen Möglichkeiten zur Naherholung insbesondere durch ein weitläufiges Angebot an Wander- und Radwanderwegen und durch die hervorragende Anbindung an das überregionale Verkehrsnetz mit den Autobahnanschlusstellen an der A 1 sowie mit dem an der Eisenbahnlinie Bremen-Hamburg gelegenen Bahnhof Ottersberg, ist der Flecken Ottersberg ein attraktiver Wohnort an der Randlage Bremens.

Microlage:

Das Grundstück mit Wohnhaus befindet sich am Ortseingang von Quelkhorn in Richtung Ottersberg welches etwa 5km entfernt liegt. Die Autobahnauffahrt A1 Stuckenborstel ist mit dem Auto in etwa 10min zu erreichen und liegt zwischen Bremen und Hamburg.

Einrichtungen des Täglichen bedarf finden Sie in Quelkhorn selbst (Umkreis 2km):

Grundschule, Kindergarten, Sportplatz mit verschiedenen Aktivitäten, Bäckerei, Café, Pizzabringdienst, das Bergwerk (Veranstaltungsgaststätte) oder auch der Parzivalhof (soziale Einrichtung) mit seinen Hoffläden.

Eine Bushaltestelle ist fußläufig in ca. 5 min zu erreichen. Der Bus bringt Sie in die umliegenden Dörfer oder auch zum Bahnhof Ottersberg wo die Strecke Bremen-Hamburg bedient wird.

Oder Sie gehen direkt von Ihrem Wohnhaus über die Felder zum Waldrand um die Natur zu genießen. Auch ein ausgiebiger Spaziergang nach Fischerhude mit Überquerung der Wümme abseits der Landstraßen ist eine Möglichkeit.

Im nahe gelegenen Fischerhude (ca. 3km entfernt) finden Sie:

Grundschule, Kindergärten, Sportplatz mit verschiedenen Aktivitäten, Bäckerei, Café, Restaurant, Eisdiele, Fitnessstudio, Kunst und Kultur, Hausarzt und Zahnarzt, Bio Einkaufsmarkt, Apotheke, Volksbank und Sparkasse

Im nahe gelegenen Ottersberg (ca. 5km entfernt) finden Sie:

Bahnhof, Grundschule, Kindergärten, Rudolf Steiner Schule, Wümmeschule Ottersberg mit Gymnasium, Sportplatz mit verschiedenen Aktivitäten, Bäckerei, Café, Restaurants und Schnellrestaurants, Eisdiele, Fitnessstudio, Kunst und Kultur, Hausarzt, Zahnarzt, Fachärzte, Bio Einkaufsmarkt, Getränkemarkt, Supermärkte und Discounter, Reformhaus, Apotheke, Volksbank und Sparkasse...

Alles was Sie in Ottersberg nicht finden ist in jedem Fall im ca. 28km entfernten Bremen verfügbar. Auch das Einkaufszentrum "Dodenhof" in Posthausen mit seinem großem Shoppingangebot ist nur 14km entfernt.

**Infrastruktur:**

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

# Exposé - Energieausweis

Energieausweistyp	Verbrauchsausweis
Erstellungsdatum	ab 1. Mai 2014
Endenergieverbrauch	95,20 kWh/(m²a)
Energieeffizienzklasse	C



## Exposé - Galerie



Garage

# Exposé - Galerie



Garten / Garage



Garten

# Exposé - Galerie



Fachwerk Nebengebäude



Haustür zum EG

# Exposé - Galerie



Haustür zum EG



Fachwerk Nebengebäude

# Exposé - Galerie



Wohnhaus Detail



Wohnhaus Detail

# Exposé - Galerie



Wohnhaus Detail

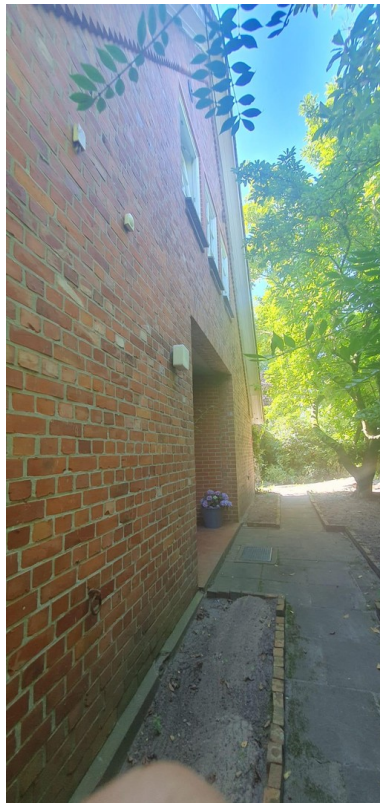


Wohnhaus Detail

# Exposé - Galerie



Haustür Zur Diele



Wohnhaus Detail

# Exposé - Galerie



Wohnhaus Detail



Wohnhaus Detail

# Exposé - Galerie



Abstellmöglichkeit bei Garage



Wohnhaus Detail

# Exposé - Galerie



Wohnhaus Detail



Wohnhaus Detail

# Exposé - Galerie



Garten Blick aufs Haus



Garten Blick aufs Haus

# Exposé - Galerie



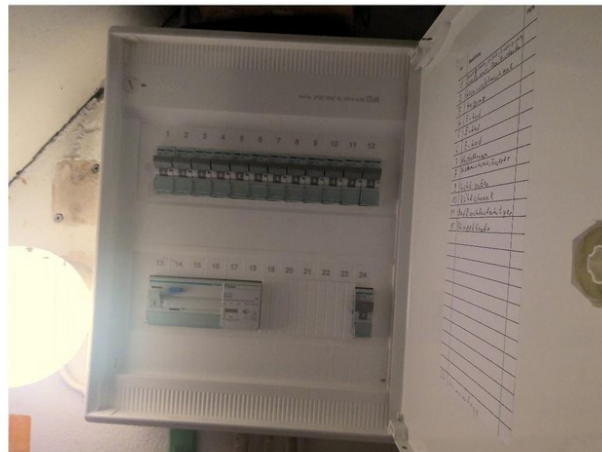
Garten Blick aufs Haus



Garten Blick aufs Haus

# Exposé - Galerie

Bilder Elektroinstallation

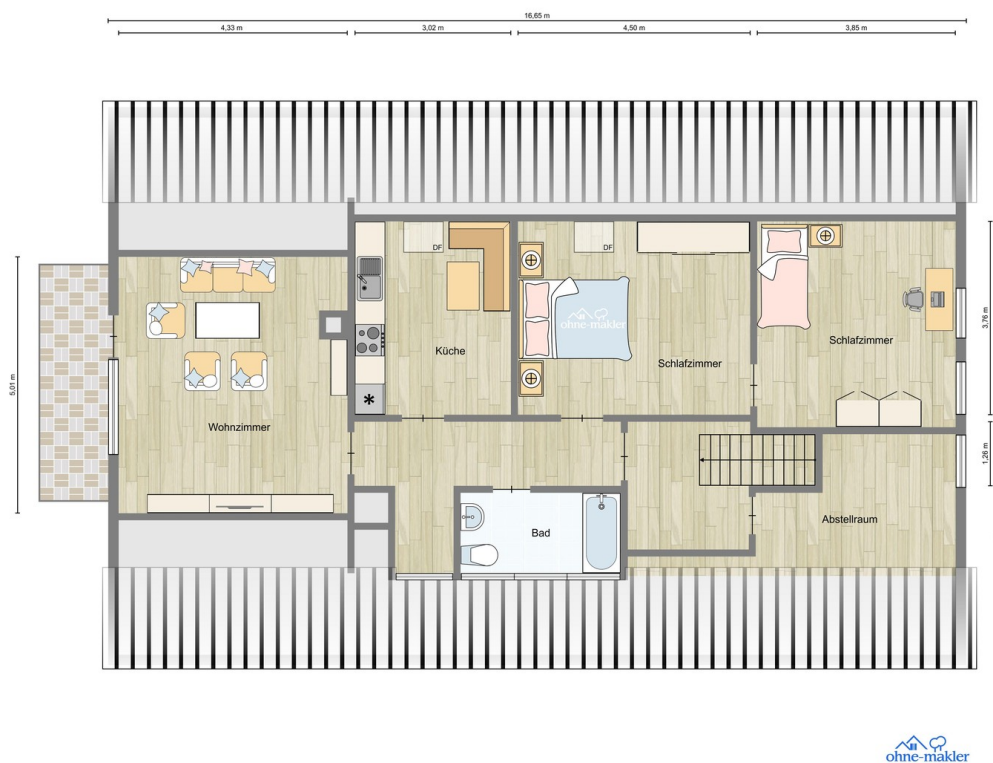


Elektroinstallation

# Exposé - Grundrisse

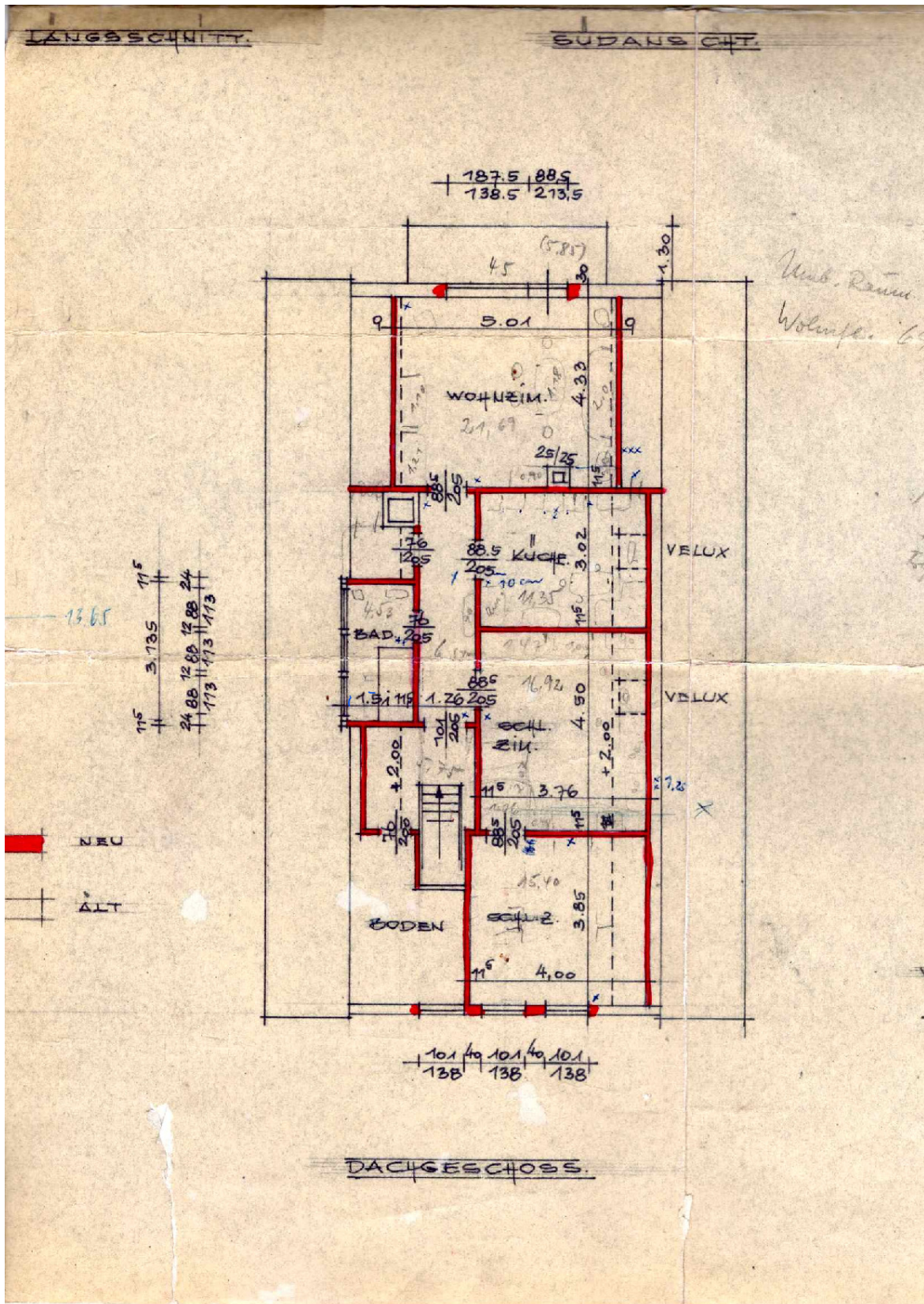


Grundriss EG visualisiert

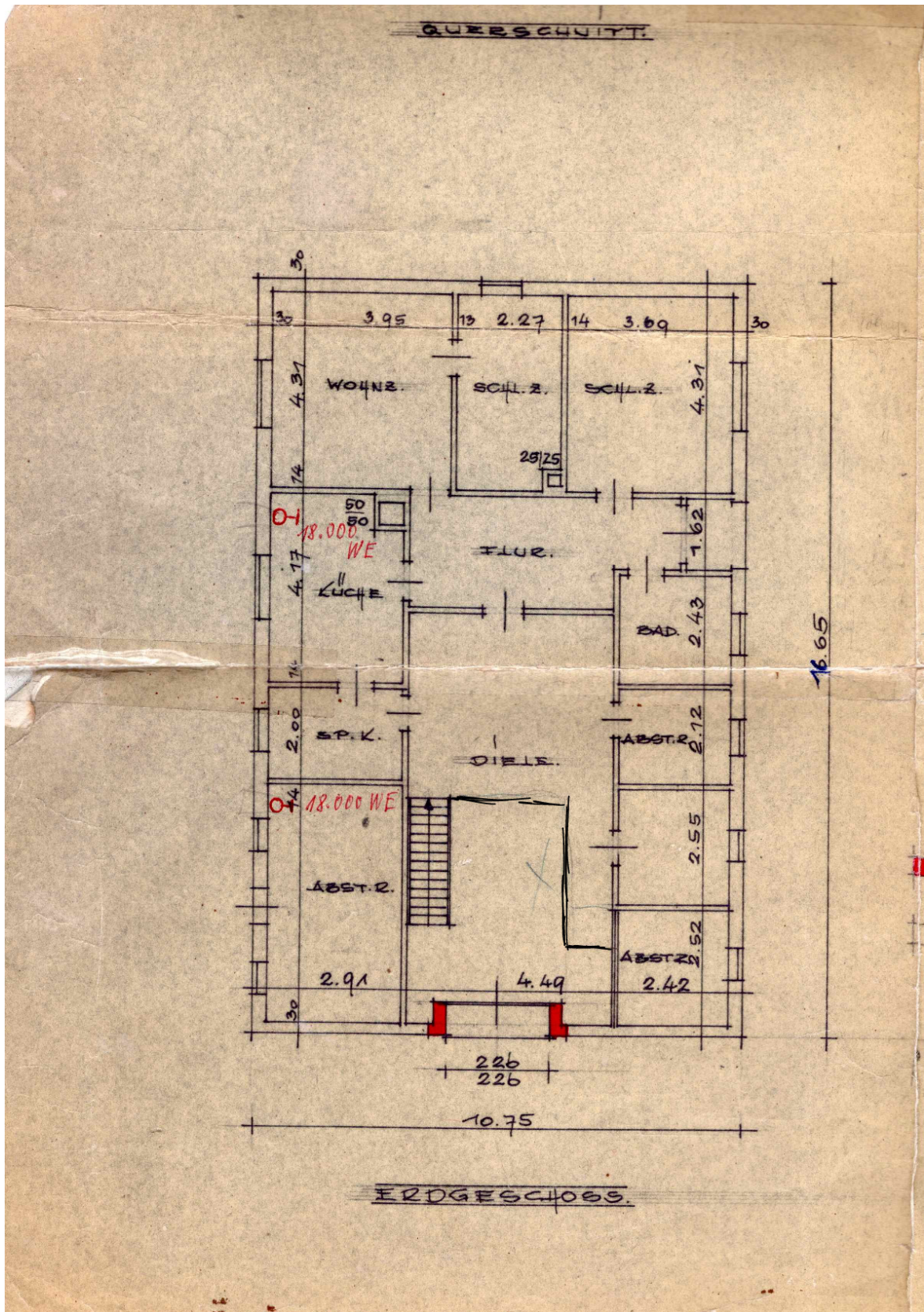


Grundriss DG visualisiert

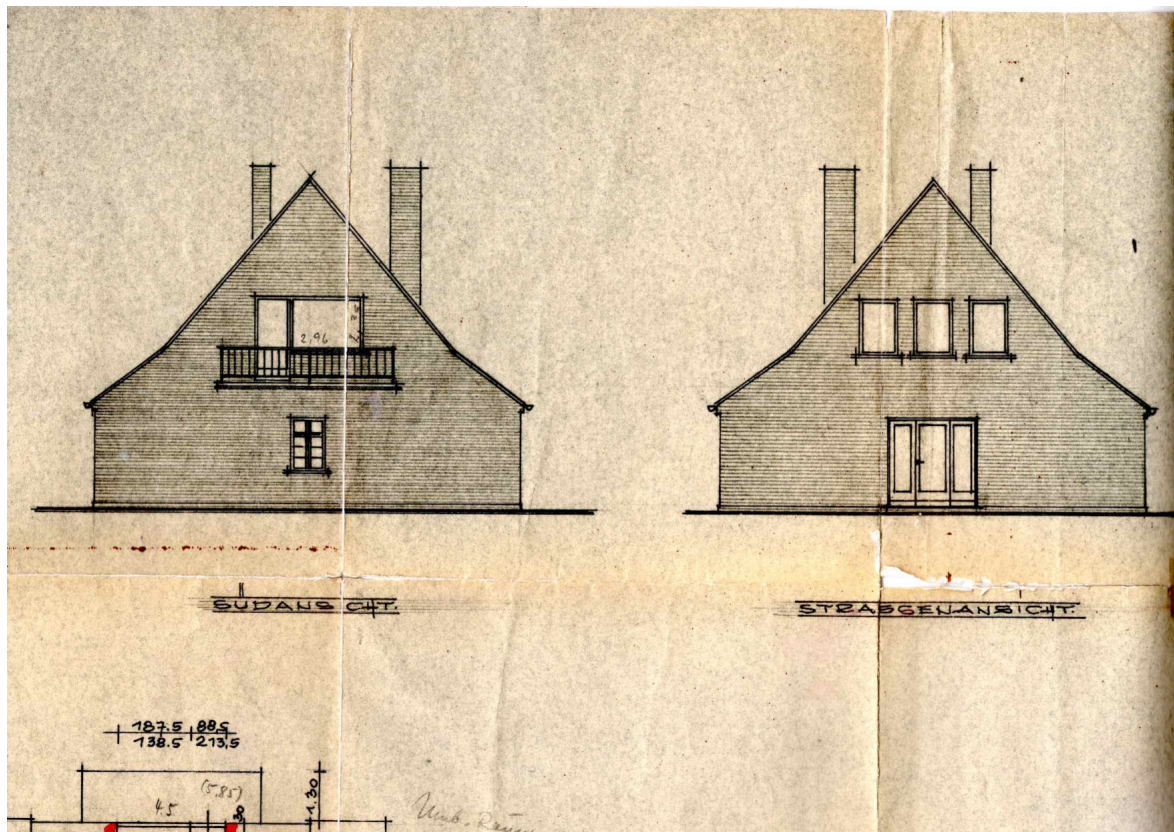
# Exposé - Grundrisse



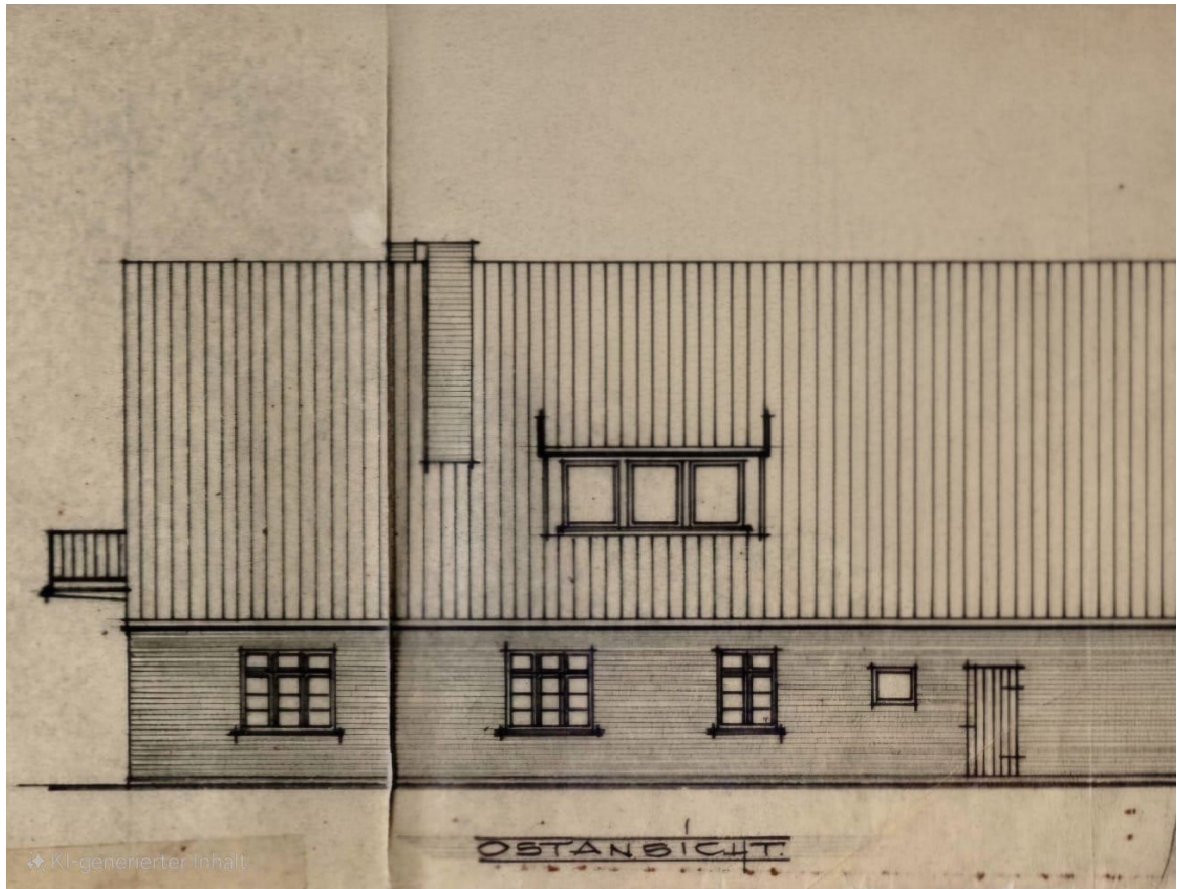
# Exposé - Grundrisse



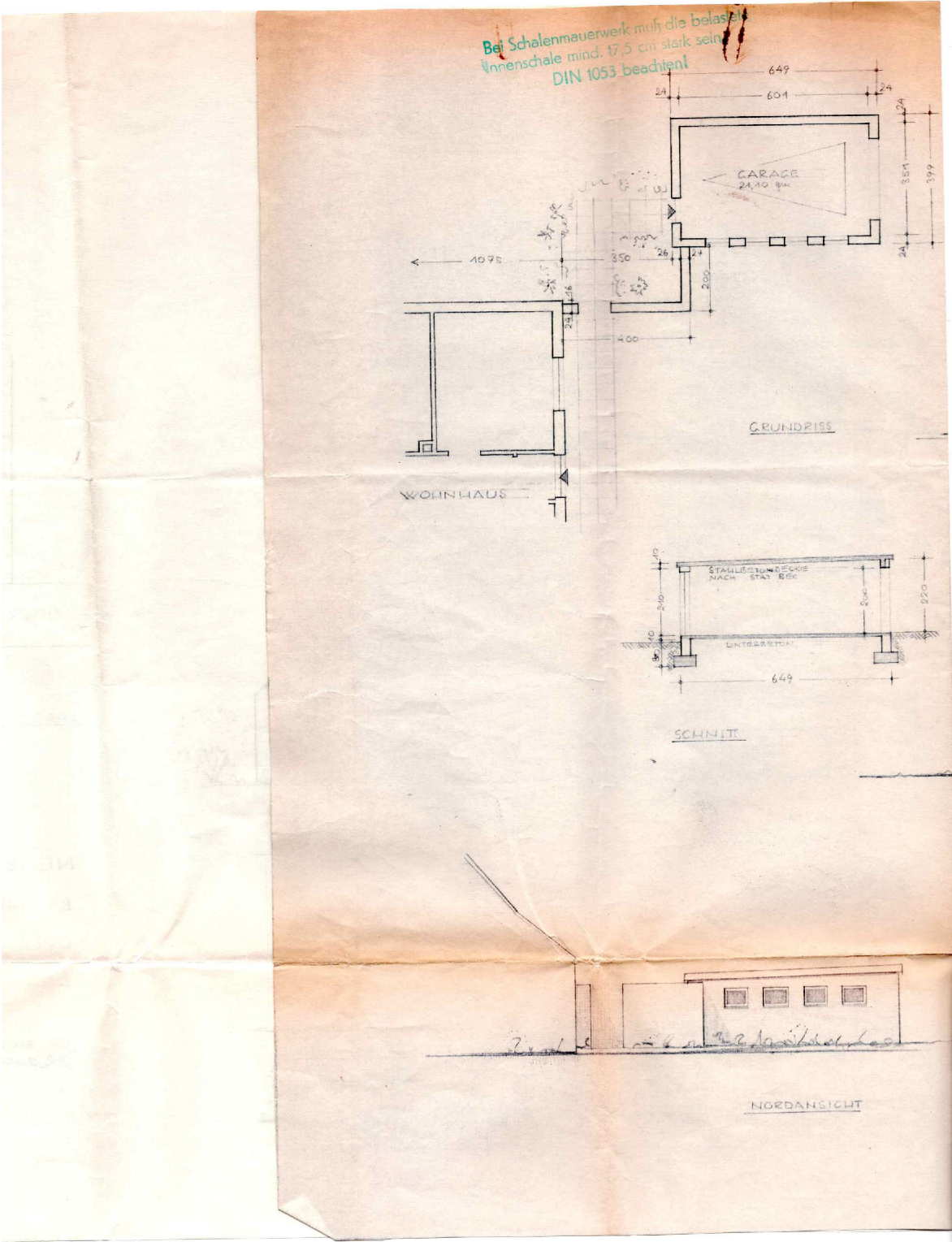
# Exposé - Grundrisse



# Exposé - Grundrisse



# Exposé - Grundrisse



# Exposé - Grundrisse

