



## Familien aufgepasst - Haus in Gnarrenburg

📍 27442 Gnarrenburg

✓ Terrasse, Garten, Garage, Bad mit Wanne, teilweise unterkellert, Einbauküche

**267.900 €**

Kaufpreis

**160 m<sup>2</sup>**

Wohnfläche (ca.)

**6**

Zimmer

**1.100 m<sup>2</sup>**

Grundstücksfl. (ca.)

### Zusammenfassung

Immobilienart	Haus
Kategorie	Einfamilienhaus
Kaufpreis	267.900 €
Wohnfläche	ca. 160,00 m <sup>2</sup>
Grundstücksfl.	ca. 1.100,00 m <sup>2</sup>
Zimmer	6
Bezug	1900
Käuferprovision	3,57 % inklusive der gesetzlichen Mehrwertsteuer

### Anbieter



Ehrichs & Martens GbR - Immobilien- und Finanzmakler  
Basedowsweg 2 a  
21522 Hohnstorf an der Elbe

### Ansprechpartner



Firma Ehrichs & Martens GbR  
Immobilien- und Finanzmakler  
Thomas J. Martens und Michael Ehrichs  
Telefon: 04139-695012

## Preise & Kosten

Kaufpreis 267.900 €

## Immobilie

Online-ID: 26vyq5y

Referenznummer: 20/2022

## Das Haus

Einfamilienhaus

1 Geschoss

Baujahr: 1900

✓ teilweise unterkellert, Dach ausgebaut

✓ Garten, Terrasse

frei werdend

Bezug: 1900

✓ 1 Stellplatz: Garage

✓ Bad mit Dusche, Fenster und Wanne

✓ Einbauküche

✓ Böden: Fliesenboden, Teppichboden

✓ Holzfenster

## Energie / Versorgung

## Energieausweis (Bedarfsausweis)



Energieausweistyp	Bedarfsausweis
Gebäudetyp	Wohngebäude
Baujahr laut Energieausweis	2018
Wesentliche Energieträger	Gasheizung
Endenergiebedarf	234,50 kWh/(m <sup>2</sup> ·a)
Energieeffizienzklasse	G
Gültigkeit	14.01.2022 bis 13.01.2032

✓ Energieträger: Gas

## Ihr neues Familienhaus

Vermutlich um die vorletzte Jahrhundertwende wurde dieses Haus mit Teilkeller errichtet. Die heutigen Eigentümer erwarben Haus und Grundstück Mitte der 1990iger Jahre und führten eine grundlegende Kernsanierung mit Umgestaltung des Grundrisses durch, die sämtliche gebäudetechnische Einrichtungen, Dach, Wärmedämmung, Fenster, Bäder und Heizung auf den Stand der Zeit brachte. Zusätzlich entstand ein neuer Wintergarten als gemütlicher Ruheort mit Blick ins Freie

## Raumaufteilung

Der so entstandene Grundriss stellt eine gelungene Verbindung zwischen historischer Bausubstanz und modernen Ansprüchen an ein Familienheim dar. Das große Wohnzimmer mit dem angrenzenden Wintergarten mit Zugang zur Terrasse eignet sich hervorragend als Ruhezone für die ganze Familie. Treffpunkt für geselliges Zusammensein dürfte aber eher die charmante Wohnküche sein, die eine modern gestaltete offene Landhausküche mit einem großzügigen Esszimmer vereint. Weiteres Highlight des Objekts ist die ebenfalls von der Terrasse zugängliche Gartenküche. Das moderne Vollbad und ein Arbeits- oder Kinderzimmer sind ebenfalls im Erdgeschoss untergebracht.

Im Dachgeschoß findet sich ein großzügiger Raum mit vielen Fenstern und Blick in den Garten, der bisher als Elternschlafzimmer genutzt wurde. Nebenan sind ein kleines Duschbad sowie ein weiterer Raum, der ein Kinderzimmer sein könnte, angeordnet. Erschlossen wird das Dachgeschoß über eine großzügige Galerie. Ein weiterer Abstellraum, in dem sich auch die Gastherme befindet, schließt das Raumangebot um Dachgeschoß ab.

Renovierungsbedarf	<p>Aufgrund der umfangreichen Sanierung Mitte bis Ende der 1990iger Jahre weist das Objekt keinen akuten Sanierungsbedarf auf. Maler- und Bodenbelagsarbeiten sind allerdings notwendig. Das Küchenmobiliar stammt ebenfalls aus den 1990iger Jahren und ist in einem entsprechend gebrauchten Zustand. Zudem weist das Objekt einige Gebrauchsspuren auf, die einige kleinere Reparaturen erforderlich machen. Eine Neugestaltung der Außenanlage bietet sich an.</p>
Beliebtes Gnarrenburg	<p>Die Gemeinde Gnarrenburg mit ihren gut 3000 Einwohnern ist ein Bilderbuchdorf. Im Zentrum liegen die Kirche, Volksbank und Sparkasse sowie zahlreiche Einrichtungen der täglichen Versorgung, wie Lebensmittelgeschäfte, Ärzte, Apotheke, Kindergarten, Grund und weiterführende Schule.</p> <p>Gnarrenburg bietet einen hohen Freizeitwert. Neben Vereinen, Sport- und Freizeitangeboten gibt es auch ein Waldbad. Das Kulturland Teufelsmoor mit dem bekannten Künstlerort Worpswede liegt nebenan.</p> <p>Bis zur Stadtgrenze der Hansestadt Bremen über die B74 sind es nur gut 35 km, ins Zentrum 50 km. Die BAB 1 erreichen Sie bereits nach 20 km und in etwas über einer Stunde die Hamburger Innenstadt.</p>
Highlights	<ul style="list-style-type: none"><li>- viel Charme</li><li>- toller Wintergarten</li><li>- Gasheizung aus Baujahr 2018</li><li>- schnelle Übergabe nach Absprache möglich</li><li>- weitere Bebauung nach § 34 BauGB denkbar</li></ul>
Besichtigungstermine	<p>Gerne stehen wir Ihnen für Ihre Besichtigungswünsche zur Verfügung und freuen uns auf Ihre Anfragen.</p>
Finanzierung	<p>+Nutzen Sie gerne unsere über 20-jährige Erfahrung für eine individuelle Finanzierungsberatung.</p> <p>Wir halten eine Auswahl von über 100 Bankpartnern für Sie bereit. Gemeinsam mit Ihnen erarbeiten wir die für Sie beste Finanzierungsvariante und vermitteln Ihnen auch den dazu gehörigen günstigsten Bankpartner.</p> <p>Und das alles für Sie kostenlos und unverbindlich!!</p> <p>Wir freuen uns auf Ihren Anruf.</p>

## Sonstiges

+ Sämtliche Angaben zu diesem Objekt dienen einer ersten Information.

+ Das Exposé zu diesem Angebot und die darin gemachten Angaben in Wort, Bild und Werten stellen keine Beschaffenheitsvereinbarung dar.

+ Wert- und Maßangaben sind lediglich ca.-Werte. Ehrichs & Martens GbR übernimmt keine Haftung für die vorliegenden Angaben.

Die Aufteilung entnehmen Sie bitte den beigefügten Grundrisskizzen (unverbindliche Illustration).

Alle Angaben beruhen auf uns vorliegenden Informationen des Auftraggebers nach bestem Wissen und Gewissen.

Das Geldwäschegesetz (GWG) verpflichtet uns, mit Erstkontaktaufnahme Ihre vollständigen Kontaktdaten aufzunehmen. Daher können wir nur Anfragen bearbeiten, die Ihren vollständigen Namen, Ihre Anschrift und Ihre Telefonnummer enthalten. Hierfür bitten wir höflich um Ihr Verständnis. Mit Ihrer Erstkontaktaufnahme erhalten Sie von uns auch die Information zu Ihrem gesetzlichen Widerrufsrecht.

Nach Erhalt Ihrer schriftlichen Anfrage, setzen wir uns kurzfristig mit Ihnen in Verbindung.

Alle Bilder



Ansicht 1



Ansicht 2



Ansicht 3



Ansicht 4



Terrasse 1



Rückansicht



Küche



Wintergarten



Flur



Schlafen Obergeschoss



Vollbad



Grundstück



Grundriss Erdgeschoss



Grundriss Dachgeschoss