



**KENSINGTON**<sup>®</sup>

Finest Properties International

# Ein modernes Fachwerkhaus mit Wäldchen vor der Tür



## Allgemein:

---

<b>Objektnr. extern:</b>	Kensington_KBR_793	<b>Datum:</b>	04.09.2024
<b>Nutzungsart:</b>	Wohnen	<b>Vermarktungsart:</b>	Kauf
<b>Objektart:</b>	Haus	<b>Baujahr:</b>	2011
<b>Ort:</b>	27432 Bremervörde	<b>Wohnfläche:</b>	184,00 m <sup>2</sup>
<b>Grundstücksfläche:</b>	690,00 m <sup>2</sup>	<b>Anzahl Zimmer:</b>	4,0
<b>Anzahl Schlafzimmer:</b>	3,0	<b>Anzahl Badezimmer:</b>	2,0
<b>Anzahl Stellplätze:</b>	4,0	<b>Zustand:</b>	Neuwertig

## Preise:

---

<b>Preis:</b>	299.000,00 €	<b>Provision</b>	3,57% Käufer-Provision (inkl. 19 % ges. MwSt.)
---------------	--------------	------------------	------------------------------------------------

## Energiepass:

---

<b>Art des Energieausweises:</b>	BEDARF	<b>Gültig bis:</b>	2034-05-04
<b>Jahrgang:</b>	2014	<b>Baujahr Heizung:</b>	2011
<b>Wertklasse:</b>	D	<b>Befuerung:</b>	Gas
<b>Primärer Energieträger:</b>	GAS	<b>Endenergiebedarf:</b>	110.00 kWh/m <sup>2</sup> /a

## Ansprechpartner:

---

<b>Firma:</b>	Finest Properties Immobilien GmbH	<b>Name:</b>	Paulina Mikolajczuk
<b>Straße:</b>	Dobbenweg 11	<b>Ort:</b>	28203 Bremen
<b>Telefon:</b>	+49 170 6804669	<b>Faxnummer:</b>	0421 22 33 64 11
<b>E-Mail:</b>	paulina.mikolajczuk@kensington-international.com		

## Infrastruktur:

---

<b>ÖPNV-Haltestelle in :</b>	1 km	<b>Fernbahnhof in :</b>	5 km
------------------------------	------	-------------------------	------

## Objektbeschreibung:

---

Herzlich willkommen in Ihrer grünen Idylle bei Bremervörde.

Das charmante, 2011 in Holzständerbauweise errichtete Haus bietet Ihnen und Ihrer Familie auf über 180 m<sup>2</sup> ausreichend Platz. Es ist voll unterkellert und verfügt über eine moderne Raumaufteilung.

Insgesamt stehen zusätzlich zum Wohn-, Esszimmer noch drei Wohnräume, ein Abstellraum und zwei Duschbäder mit Fenster zur Verfügung.

Ein zauberhafter Garten mit einer wunderschönen Veranda runden das Angebot ab.

Sie sind neugierig geworden?

Nähere Informationen erhalten Sie mit dem Exposé.

## Lage:

---

Hönau-Lindorf liegt in Bremervörde, einer Stadt im niedersächsischen Landkreis Rotenburg (Wümme) und liegt etwa 50 Kilometer nordwestlich von Bremen.

Hönau-Lindorf ist ein ländlich geprägter Ortsteil, der von einer schönen Landschaft umgeben ist. Die Umgebung zeichnet sich durch Felder, Wiesen und Wälder aus und bietet somit vielfältige Möglichkeiten für Outdoor-Aktivitäten wie Wandern, Radfahren und Naturbeobachtungen. Der Bremervörder See und die Auen der nahen Oste bieten ein breites Angebot. Wie auch der kleine Hafen an der Oste mit seinem Anschluss zur Elbe und der Nordsee.

Der Ortsteil hat eine typisch dörfliche Struktur mit einigen Wohnhäusern, Bauernhöfen und kleinen Geschäften. Die Einwohner schätzen die ruhige und idyllische Atmosphäre sowie die Gemeinschaft untereinander.

Obwohl Hönau-Lindorf eher ländlich gelegen ist, ist die Bremervörde mit ihren Schulen aller Sekundarstufen, Museen, Einrichtungen und Geschäften des täglichen Bedarfs in kaum 5 Minuten mit dem Auto erreichbar. Das Angebot ist vielfältig und bietet vom Schwimmbad über diverse Feste und dem Bremervörder Kultursommer für jeden Geschmack etwas passendes. Die Verkehrsanbindung ist gut gewährleistet und dank der naheliegenden Bahnstation sind Bremen und Hamburg schnell zu erreichen.

Insgesamt ist Hönau-Lindorf ein Ort, der sowohl Ruhe und Natur als auch die Nähe zu städtischen Annehmlichkeiten bietet, was ihn zu einem attraktiven Wohnort für Menschen macht, die das Landleben schätzen, aber dennoch eine gute Anbindung an die Stadt wünschen.

## Ausstattung:

---

Einfamilienhaus  
- Baujahr 2011

- Wohnfläche ca. 184 m<sup>2</sup>
- Wohn- Essbereich mit Kamin
- 3 Zimmer
- Einbauküche
- 2 Duscbäder mit Fenster
- voll unterkellert
  
- Doppelgarage

Sie sind neugierig geworden?  
Nähere Informationen erhalten Sie mit dem Exposé.  
Ich freue mich auf Ihre Anfrage

Herzliche Grüße, Paulina Mikolajczuk  
Telefonnummer: 0170 - 680 4669

## Sonstiges:

---

Um Verzögerungen bei der Zusendung des Exposés zu dieser Liegenschaft zu vermeiden, bitte ich Sie, bei Ihrer Anfrage Ihre vollständige Anschrift, Telefonnummer sowie Ihre E-Mail-Adresse anzugeben.

Weitere interessante Immobilienangebote finden Sie unter  
<https://kensington-bremen.de>

Alle Angaben sind ohne Gewähr und basieren ausschließlich auf Informationen des Auftraggebers. Für die Vollständigkeit, Richtigkeit und Aktualität der Angaben wird keine Gewähr übernommen.

Im Falle eines Kaufes verpflichtet sich der Käufer zur Zahlung einer Käuferprovision in Höhe von 3,57 % (inkl. der gesetzlichen Mehrwertsteuer) des notariell beurkundeten Kaufpreises.

Die Provision ist verdient und fällig mit notarieller Beurkundung.

Jeder Kensington Finest Properties Sales Consultant und damit unabhängige Immobilienmakler ist ein rechtlich selbständiges Unternehmen bzw. handelt eigenverantwortlich.

# Bilder

## Der Energieausweis

### DER ENERGIEAUSWEIS

Der Energieausweis zeigt an, wie energieeffizient ein Gebäude ist.

- notwendige Kennwerte
  - Heizwärmebedarf (HWB)
  - Primärenergiebedarf (PEB)
  - CO<sub>2</sub>-Emissionen
  - Gesamtenergieeffizienzfaktor (GEF)

Die wichtigste Kennzahl lautet die der Endenergiebedarf. Dieser gibt die Energieeffizienzklasse des Gebäudes an.

Was ist die Energieeffizienzklasse?  
Die Energieeffizienzklasse eines Hauses wird aus, wie energieeffizient ein Haus ist. Sie wird anhand der Kennwerte des Hauses anhand der Energie, die nötig ist, um einen Quadratmeter Wohnfläche für ein Jahr zu beheizen, ermittelt. Die Energie wird hierbei in Kilowattstunden gemessen. Die verschiedenen Klassen (A- bis H) zeigen den Heizwärmebedarf auf einer farbigen Skala.

Energieeffizienzklasse	Endenergiebedarf oder Endenergieverbrauch	Ungefähre jährliche Energiekosten pro m <sup>2</sup> Wohnfläche*
A	unter 30 kWh/m <sup>2</sup> /a	weniger als 2 Euro
B	20 bis unter 50 kWh/m <sup>2</sup> /a	3 Euro
C	50 bis unter 75 kWh/m <sup>2</sup> /a	5 Euro
D	75 bis unter 100 kWh/m <sup>2</sup> /a	7 Euro
E	100 bis unter 150 kWh/m <sup>2</sup> /a	9 Euro
F	150 bis unter 200 kWh/m <sup>2</sup> /a	13 Euro
G	200 bis unter 250 kWh/m <sup>2</sup> /a	18 Euro
H	über 250 kWh/m <sup>2</sup> /a	20 Euro und mehr

**KENSINGTON**  
FINEST PROPERTIES INTERNATIONAL

Herbei ist zu beachten, ob es sich um einen Altbau oder einen Neubau handelt. Bei einem Altbau sagt die Energieeffizienzklasse aus:

- D** 100 - 150 gut sanierte Altbauten
- E** 150 - 160 sanierte Altbauten
- F** 160 - 200 sanierte Altbauten
- G** 200 - 250 teilweise sanierte Altbauten

Unser Experte Herr Hoppe von HomeConsult Bremen sagt: Bei Altbau Altbau liegt grundsätzlich im Bereich F bis H. An Altbauten bedürfen die häufig durchgeführten Renovierungen im Bereich der Fassade oder der neuen Heizung moderner für eine Verbesserung zum E bis D. Es zeigt, dass umfangreich saniert wurde, besser als D ist kaum ein Altbau.

## Erdgeschoss



## Dachgeschoss



## Eingang\_KBR\_793



## Zimmer EG\_KBR\_793



## Wohnzimmer\_KBR\_793



Flur OG\_KBR\_793



Zimmer OG\_KBR\_793



Duschbad OG\_KBR\_793



Rückansicht\_KBR\_793



Garten\_KBR\_793

