



**KENSINGTON**<sup>®</sup>

Finest Properties International

# Einfamilienhaus in begehrter Lage – Modern, Familienfreundlich, bereit für Ihren Einzug!



## Allgemein:

---

<b>Objektnr. extern:</b>	Kensington_KSH_440	<b>Datum:</b>	15.10.2024
<b>Nutzungsart:</b>	Wohnen	<b>Vermarktungsart:</b>	Kauf
<b>Objektart:</b>	Haus	<b>Baujahr:</b>	1994
<b>Ort:</b>	27305 Bruchhausen-Vilsen	<b>Wohnfläche:</b>	120,72 m <sup>2</sup>
<b>Grundstücksfläche:</b>	403,00 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>	1,0	<b>Zustand:</b>	Gepflegt

## Preise:

---

<b>Carport:</b>	0,00 €	<b>Preis:</b>	359.000,00 €
<b>Provision:</b> 5,71% Käufer-Provision (inkl. der gesetzlichen USt.)			

## Energiepass:

---

<b>Art des Energieausweises:</b>	VERBRAUCH	<b>Gültig bis:</b>	2034-06-23
<b>Jahrgang:</b>	2014	<b>Baujahr Heizung:</b>	1994
<b>Wertklasse:</b>	B	<b>Befuerung:</b>	Gas
<b>Primärer Energieträger:</b>	ERDGAS_LEICHT	<b>Energieverbrauchskennwert:</b>	68.10 kWh/m <sup>2</sup> /a

## Ansprechpartner:

---

<b>Firma:</b>	Steffen Bosse Immobilien	<b>Name:</b>	Christian Hamann
<b>Straße:</b>	Bahnhofstraße 23	<b>Ort:</b>	28844 Weyhe
<b>Telefon:</b>	0162 - 74 93 465	<b>E-Mail:</b>	christian.hamann@kensington-international.com
<b>www:</b>	www.kensington-veyhe.com		

## Infrastruktur:

---

## Objektbeschreibung:

---

Sie suchen eine Immobilie in ruhiger Umgebung, aber trotzdem zentral gelegen?  
Dann haben wir hier genau das Richtige für Sie!

Zum Verkauf steht ein charmantes dänisches Doppelhaus in einer der begehrtesten Lagen von Bruchhausen-Vilsen.

Dieses Haus, gelegen an einer Spielstraße, bietet eine durchdachte Raumaufteilung und schafft in jedem Raum eine behagliche Atmosphäre.

Besonders hervorzuheben sind die moderne Küche aus dem Jahr 2022, das 2021 modernisierte Badezimmer im Erdgeschoss, die klimatisierten Schlafzimmer und der vielseitig nutzbare Spitzboden, welcher im Jahr 2022 neu gedämmt und ausgebaut wurde.

Der leicht zu pflegende Garten mit einladender Terrasse ist perfekt zum Entspannen und bietet genügend Platz als Spielwiese für Ihre Kinder. Abgerundet wird das Angebot durch praktische Extras wie ein Carport, eine barrierefreie Eingangstür und ein Gartenhäuschen auf dessen Dach eine PV-Anlage installiert wurde.

Entdecken Sie dieses Juwel in einer ruhigen, familienfreundlichen Umgebung und lassen Sie sich von seinem Charme begeistern!

Wir haben Ihr Interesse geweckt? Dann stellen Sie eine unverbindliche Anfrage unter Angabe Ihrer vollständigen Kontaktdaten für ein detailliertes Exposé mit weiteren Informationen und Bildern zum Download. Sie werden es nicht bereuen!

## Lage:

---

Zwischen Bremen (ca. 35 km nördlich) und Nienburg (ca. 35 km südlich) liegt in Deutschlands Norden die Samtgemeinde Bruchhausen-Vilsen. Die gleichnamige Stadt Bruchhausen-Vilsen bildet mit 6.000 Einwohnern das Zentrum und wird von neun weiteren zugehörigen Gemeinden und Ortschaften umgeben.

Über die Bundesstraße 6 gelangen Sie in ca. 45 Minuten in die Hansestadt Bremen sowie in ca. 30 Minuten in die größere niedersächsische Kreisstadt Nienburg. Folgen Sie weiter der Bundesstraße 6 erreichen Sie in 80 km Entfernung die Landeshauptstadt Niedersachsens, Hannover. Die Autobahn 1 und die Autobahn 27 führen Sie ab Bremen auf schnellstem Wege in Richtung Hamburg/ Münster bzw. an die Nordsee nach Cuxhaven oder nach Zelle. Um sich innerhalb der Samtgemeinde fortzubewegen, stehen Ihnen auch die örtlichen Busverbindungen zur Verfügung. Darüber hinaus gelangen Sie so auch zum Bahnhof der Nachbarstadt Syke, der Sie zusätzlich mit der Hansestadt Bremen oder mit Osnabrück verbindet. Über die am Objekt verlaufende Straße Am Marktplatz werden Sie über die L330 direkt in die nächste Samtgemeinde, die Grafschaft Hoya, geführt.

In Bruchhausen-Vilsen ist die Nahversorgung sichergestellt. Es sind ausreichend Einkaufsmöglichkeiten, insbesondere in direkter Nähe der angebotenen Immobilie, vorhanden. Neben ausreichend ärztlichen Einrichtungen ist auch für die

Betreuung und Bildung der kleinen Einwohnern gesorgt. Angesiedelt sind Kindertagesstätten, Kindergärten, Grundschulen sowie weiterführende Schulen, sodass die Erreichbarkeit auf kurzem Wege gegeben ist.

Der Ortskern des idyllischen Bruchhausen-Vilsens verfügt über Kleinhändler, die Ihre Waren anbieten, und charmanten Restaurants. Das Kopfsteinpflaster, die wunderschönen, individuell gestalteten, teils historischen Gebäude und die Kirche aus dem 10. Jahrhundert lassen den Alltag kurzzeitig vergessen und laden zum Schlendern ein.

Zudem hat Bruchhausen-Vilsen seinen Einwohnern außergewöhnliche Freizeitmöglichkeiten zu bieten: Die älteste Museums-Eisenbahn Deutschlands, den jährlichen und überregional bekannten Brokser Heiratsmarkt, ein Wassererlebnisspielplatz für Kinder sowie umliegende Naherholungsgebiete.

Neben den Naherholungsgebieten stellt der Kurpark mit altem Busch- und Baumbestand ein Highlight der Ortschaft dar. Hier finden Sie nicht nur Ruhe und Erholung, sondern auch eine Spielstätte für die regelmäßig stattfindenden Sonntagskonzerte "Musik und Kunst im Park". Im Mehrgenerationenpark befinden sich fünf Outdoor-Fitnessgeräte, an denen gelenkschonend die Beweglichkeit, die Koordination und das Gleichgewicht trainiert werden können. Ein Freibad, eine Minigolf- und Kneippfreianlage, ein Tennisplatz sowie ein Trimm-Dich-Pfad und drei Terrainkurwege bieten die Möglichkeit der aktiven und gesunden Freizeitgestaltung.

Für weitere Abwechslung in Sachen Freizeitaktivitäten sorgt das ausgeprägte Vereinsleben in der Ortschaft sowie der Samtgemeinde Bruchhausen-Vilsen. Neben dem ortsansässigen Sportverein, SV Bruchhausen-Vilsen (fußläufig eine Minute vom Objekt entfernt), sind auch in den umliegenden Ortschaften und Gemeinden diverse Sportvereine angesiedelt.

Das überdurchschnittliche Angebot an Freizeit- und Erholungsmöglichkeiten wird in Bruchhausen-Vilsen durch die Ansiedlung des Mineralbrunnenbetriebs VILSA-Brunnen im Bereich des Arbeitsplatzangebotes ergänzt. Einer der größten Arbeitgeber der Region ermöglicht Ihnen das Wohnen und Arbeiten an einem Ort, an dem viele andere Urlaub machen.

## Ausstattung:

---

- Baujahr 1994
- Ca. 121m<sup>2</sup> Wohnfläche
- Ca. 410m<sup>2</sup> Grundstück
- Drei Schlafzimmer
- Offenes Wohn- und Esszimmer
- Hochwertige Küche (2022)
- Zwei Badezimmer
- Badezimmer mit Fußbodenheizung
- Hauswirtschaftsraum
- Parkettboden
- Carport mit angrenzenden Schuppen
- Gartenhäuschen
- Separater Garteneingang
- PV-Anlage (Balkonkraftwerk)

- Gasheizung von 2006
- Terrasse mit 6m Markise
- Klimageräte in zwei Schlafzimmern (2022)
- Spitzboden 2022 gedämmt und ausgebaut
- Badezimmer im EG (2021)
- Barrierefreie Nebeneingangstür (2023)
- Fenster und Terrassentür zum abschließen
- Rollläden
- u.v.m.

## Sonstiges:

---

Für nähere Informationen zu dieser Liegenschaft steht Ihnen Herr Christian Hamann unter der Mobilfunknummer 0162 - 74 93 465 gerne zur Verfügung.

Um eine zeitliche Verzögerung bei der Versendung des Exposés zu vermeiden, bitten wir Sie bei Ihrer Anfrage, Ihre vollständige Adresse, Telefonnummer sowie Ihre Email Adresse zu hinterlassen.

Weitere interessante Angebote finden Sie auf unserer Firmenhomepage: [www.kensington-veyhe.com](http://www.kensington-veyhe.com)

Alle Angaben sind ohne Gewähr und basieren ausschließlich auf Informationen, die uns von unserem Auftraggeber zur Verfügung gestellt wurden. Wir übernehmen keine Gewähr für die Vollständigkeit, Richtigkeit und Aktualität dieser Angaben.

3,57 % Käufer-Provision (inkl. der gesetzlichen MwSt.) vom notariell beurkundeten Kaufpreis verdient und fällig mit notarieller Beurkundung.

## Bilder

---

Blick in den Garten



Grundriss EG



Grundriss DG



Großzügige Küche



Einbauküche mit Essecke



Wohn- und Esszimmer



Offenes Wohn- und Esszimmer



Eingangsbereich mit Zugang zum Badezimmer



Badezimmer im EG



Badezimmer mit Badewanne



Großer Flur im DG



Schlafzimmer mit Zugang zum Kinderzimmer



Kinderzimmer



Willkommen in Ihrer Wohlfühloase



Gepflegter Garten zum Entspannen

