



**KENSINGTON**<sup>®</sup>  
Finest Properties International

## "Unsere kleine Farm"



## Allgemein:

---

<b>Objektnr. extern:</b>	Kensington_KRW_300	<b>Stand vom:</b>	20.11.2024
<b>Nutzungsart:</b>	Wohnen	<b>Vermarktungsart:</b>	Kauf
<b>Objektart:</b>	Haus	<b>Baujahr:</b>	1960
<b>Ort:</b>	27257 Affinghausen	<b>Wohnfläche:</b>	201,52 m <sup>2</sup>
<b>Grundstücksfläche:</b>	38.516,00 m <sup>2</sup>	<b>Anzahl Zimmer:</b>	6,0
<b>Anzahl Schlafzimmer:</b>	4,0	<b>Anzahl Badezimmer:</b>	3,0
<b>Zustand:</b>	Teil/Vollsaniert		

## Preise:

---

<b>Kaufpreis:</b>	729.000,00 €	<b>Provision</b>	5,95% Käufer-Provision (inkl. 19 % ges. MwSt.)
-------------------	--------------	------------------	--

## Energiepass:

---

<b>Art des Energieausweises:</b>	BEDARF	<b>Gültig bis:</b>	2034-07-24
<b>Jahrgang:</b>	2014	<b>Baujahr Heizung:</b>	1960
<b>Wertklasse:</b>	E	<b>Befeuerung:</b>	Oel
<b>Primärer Energieträger:</b>	OEL	<b>Endenergiebedarf:</b>	138.00 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>E-Mail:</b>	paulina.mikolajczuk@kensington-international.com

## Infrastruktur:

---

## Objektbeschreibung:

---

Herzlich willkommen auf dieser "kleinen Farm".

Dieses Anwesen in Alleinlage ist umgeben von altem Baumbestand, der mit Fokus auf die Pferdehaltung neu belebt wurde.

Wenn Sie einen Ort absoluter Stille suchen, dann wird Sie diese außergewöhnliche Lage sofort begeistern.

Auf einem großzügigen Grundstück von fast 4 Hektar mit privater Zufahrt steht dieses umfassend renovierte Zweifamilienhaus. Arrondierte Weideflächen, großzügige Stallungen, ein Reitplatz und das Gefühl von absoluter Ruhe, machen diesen Hof zu einem ganz besonderen Fleckchen Erde.

Nebengebäude wie Sattelkammer und Futterlager sind ebenfalls vorhanden.

Seit 2009 wurde der Hof liebevoll saniert.

Das Wohnhaus aus dem Jahr 1960 besteht aus zwei Wohneinheiten.

Der direkt zum Hof gelegene Teil ist komplett barrierefrei und rollstuhlgerecht ausgebaut.

Insgesamt stehen hier neben dem Schlafzimmer mit Bad en Suite, einem Gäste-WC mit Dusche, der einladenden Diele und einem sehr großen Wohn- und Essbereich mit offener Küche noch ein Teilkeller, ein HWR und eine Futterküche zur Verfügung.

Kaminöfen in Diele und Wohnzimmer und geschmackvoll gestaltete Bäderrunden das Angebot ab.

Die zweite Wohneinheit erstreckt sich über zwei Etagen und besteht aus drei Zimmern, einer Küche und einem Duschbad. Hier sind weitere Ausbaureserven vorhanden.

Dieser Hof bietet mit seinen fast 4 Hektar und der modernen Ausstattung ideale Bedingungen für die Pferdehaltung. Die naturnahe Umgebung und die gute Infrastruktur machen den Standort für Pferdefreunde besonders attraktiv.

Sie sind neugierig geworden?

Nähere Informationen erhalten Sie mit dem Exposé.

Ich freue mich auf Ihre Anfrage -> Geben Sie bitte unbedingt Ihre Telefonnummer mit an, Danke.

Herzliche Grüße, Paulina Mikolajczuk

## Lage:

---

Affinghausen ist bekannt für seine freundliche und aktive Dorfgemeinschaft. Der Ort liegt etwa 20 Kilometer südwestlich von Bremen und ist gut erreichbar über die Bundesstraßen und nahegelegene Autobahnen.

Es ist ein idyllischer Ort im Landkreis Diepholz mitten in Niedersachsen der sich durch seine ländliche Lage und eine starke Verbundenheit zur Natur auszeichnet.

Die Region ist geprägt von weiten Feldern, Wiesen und Wäldern und bietet zahlreiche Reitwege, die durch die idyllische Landschaft führen und zu Ausritten einladen.

In der nahen Umgebung gibt es landwirtschaftliche Betriebe und Geschäfte, die Produkte für die Pferdehaltung anbieten. Auch tierärztliche Versorgung und Hufschmiede sind in der Region verfügbar.

## Ausstattung:

---

Zweifamilienhaus und Nebengebäude auf ca. 38.516 m<sup>2</sup>

(Baugenehmigung für ein weiteres Wohnhaus liegt vor)

- Wohnfläche 201,52 m<sup>2</sup>
- Wohnhaus Baujahr 1960
- Saniert zwischen 2009 - 2012
- Scheune ca. 1880
- Werkstatt, Garage, Traktorschuppen
- 8 großzügig Boxen, auch Doppelboxen mit Betonsohle
- Sommer - und Winterweide unmittelbar am Haus
- Reitplatz ca. 20 x 40 Meter
- alter Obstbaumbestand
- mehrere Stellplätze

- Wohneinheit 1. mit einem Schlafzimmer, zwei Bädern, zwei Wohnbereichen und einem insgesamt offen gestalteten und großzügigem Küchenbereich. Außerdem noch eine Futterküche, HWR und kleiner Teilkeller.

- Wohneinheit 2. mit drei Zimmern, Duschbad und Küche. Auch hier sind weitere Ausbaureserven vorhanden.

- Gasanschluss ist in der Straße vorhanden
- Holzfenster 2-fach verglast
- Ölheizung von aus ca. 2010 mit 5000 Liter Erdtank
- barrierefreie Nutzung der WE 1. möglich
- 4-Kammer-Klärgrube straßenseitig vorhanden, Entleerung alle 5 Jahre nahezu automatisch
- Glasfaser seit 2024

Nähere Informationen erhalten Sie mit dem Exposé.

Ich freue mich auf Ihre Anfrage.

## 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 5,95 % (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

---

Grundriss Erdgeschoss



Grundriss Wohnbereich Obergeschoss



Straßenansicht Sommer- und Winterweide\_KBR\_859



Stallung\_KBR\_859



Stallung\_KBR\_859



Diele Ansicht 2\_KBR\_859



Haupthaus Gäste Bad\_KBR\_859



Haupthaus Wohn- Essbereich\_KBR\_859



Haupthaus offene Küche\_KBR\_859



Haupthaus Ausblick\_KBR\_859



Haupthaus Hauswirtschaftsraum\_KBR\_859



Stall KBR\_859



Reitplatz KBR\_859



Weide neben Stallgebäude\_KBR\_859



Sommerweide\_KBR\_859



Reitplatz/Grünflächen\_KBR\_859



Hofansicht/Weiden\_KBR\_859

