



Objektnummer 1075

## **Ritterhude - VERKAUFT\*\*\*Uriges Reetdachhaus in Ritterhude mit viel Potenzial plus vermieteten Anbau\*\*\***

### **Eckdaten**

<b>Wohnfläche</b>	<b>280,0 m<sup>2</sup></b>
<b>Grundstücksfläche</b>	<b>896,0 m<sup>2</sup></b>
<b>Anzahl Zimmer</b>	<b>8,0</b>
<b>Anzahl Badezimmer</b>	<b>3,0</b>
<b>Anzahl Stellplätze</b>	<b>3,0</b>
<b>Anzahl der Loggia</b>	<b>1,0</b>
<b>Baujahr</b>	<b>1900</b>
<b>Letzte Modernisierung</b>	<b>2004</b>

<b>Bad</b>	<b>Dusche, Wanne, Fenster</b>
<b>Küche</b>	<b>Einbauküche</b>
<b>Bodenart</b>	<b>Fliesen, Laminat, Teppich</b>
<b>Befeuerung</b>	<b>Gas</b>
<b>Stellplatzart</b>	<b>Garage, Außenstellplatz</b>
<b>Gartennutzung</b>	
<b>Barrierefrei</b>	

## **Energieausweis**

<b>Energieausweistyp</b>	<b>Bedarfsausweis</b>
<b>Gültig bis</b>	<b>22.09.2034</b>
<b>Energiebedarf</b>	<b>499.5</b>
<b>Energieträger</b>	<b>Gas</b>
<b>Energieeffizienzklasse</b>	<b>H</b>
<b>Ausstelldatum</b>	<b>23.09.2024</b>
<b>Geltende EnEV</b>	<b>2014</b>
<b>Gebäudeart</b>	<b>Wohngebäude</b>

## **Objektbeschreibung**

### **Lage**

*Das charmante Reetdachhaus liegt im idyllischen Ritterhude, einer ruhigen Gemeinde im Landkreis Osterholz in Niedersachsen. Die Region besticht durch eine wunderbare Kombination aus ländlicher Ruhe und Nähe zu den urbanen Zentren Bremen und Bremerhaven. In unmittelbarer Umgebung befinden sich malerische Rad- und Wanderwege, die entlang von Flüssen und durch Wiesen führen und zu entspannten Spaziergängen einladen. Ritterhude bietet Ihnen nicht nur Ruhe und Erholung, sondern auch eine hervorragende Anbindung an den öffentlichen Nahverkehr und die Autobahn. Schulen, Kindergärten, Einkaufsmöglichkeiten sowie Arztpraxen und Apotheken sind schnell und bequem erreichbar.*

### **Objektbeschreibung**

*Dieses urige Reetdachhaus besticht durch seinen einzigartigen Charme und eine perfekte Balance aus traditionellem Wohnkomfort und viel Potenzial. Das Haus wurde 2005 zuletzt teilsaniert und überzeugt durch seine authentische Atmosphäre. Der attraktive Reetdach sorgt nicht nur für eine gemütliche Optik, sondern auch für ein angenehm ausgeglichenes Raumklima.*

*Auf den ersten Blick fällt das historische Reetdach ins Auge, das dem Haus einen unverwechselbaren und traditionellen Charakter verleiht. Die Außenwände sind aus rotem*

**Backstein, was dem Objekt eine charmante und einladende Erscheinung gibt. Der angelegte Garten, der das Haus umgibt, bietet Platz für Freizeit und Erholung im Grünen. Ob ein gemütlicher Grillabend oder ein entspannter Nachmittag im Liegestuhl, hier finden Sie immer den richtigen Platz.**

**Raumaufteilung und Ausstattung**

**Wohnzimmer: Das großzügige Wohnzimmer bietet eine behagliche Atmosphäre, ideal für gemütliche Stunden mit Familie und Freunden.**

**Schlafzimmer: Drei geräumige Schlafzimmer im Erdgeschoss, welche natürlich auch als Kinderzimmer, Büro oder weitere Zwecke genutzt werden können, sorgen für ausreichend Platz und Komfort. Unter den Bodenbelägen befinden sich teilweise noch die alten Holzdielen, welche nur darauf warten aufgearbeitet zu werden.**

**Badezimmer: Das moderne Tageslichtbad ist mit einer großen Badewanne und einer Dusche ausgestattet. Helle Fliesen sorgen für eine freundliche und warme Atmosphäre.**

**Küche: Die Küche ist mit einer Einbauküche versehen und bietet Platz für einen Essbereich. Die Fenster bieten einen Blick auf den Garten, wodurch beim Kochen und Frühstück viel Tageslicht hineinströmt.**

**Dachboden/Obergeschoss: Ein besonderes Highlight des Hauses ist der bereits gedämmte Dachboden, der noch ausgebaut werden kann. Hier lassen sich zusätzliche Wohnräume realisieren, sei es als Atelier, Gästezimmer oder ein großzügiger Wohnbereich. Durch die Dämmung sind bereits wichtige Vorbereitungen getroffen worden, um diesen Raum effizient und komfortabel nutzen zu können.**

**Der Anbau von ca. 1967 – Potenzial für zusätzliche Einnahmen**

**Neben dem Haupthaus befindet sich ein Anbau, der aus zwei separaten Wohnungen besteht. Beide Wohnungen sind derzeit vermietet und bieten so die Möglichkeit einer zusätzlichen Einnahmequelle. Jede der Wohnungen verfügt über ein eigenes Badezimmer, eine Küche sowie einen Wohn- und Schlafbereich. Die Mieteinnahmen bieten langfristig finanzielle Vorteile und eine gute Investitionsmöglichkeit.**

**Das Haus bietet vielfältige Möglichkeiten zur persönlichen Entfaltung und ist eine seltene Gelegenheit für Menschen, die das Besondere suchen. Eine Besichtigung lohnt sich, um die Atmosphäre und den einzigartigen Charme dieses Objekts selbst zu erleben.**

**Hobbyhandwerker werden hier ganz auf ihre Kosten kommen und können ihrer Fantasie freien Lauf lassen, denn fast im gesamten Haus besteht Sanierungsbedarf.**

**Folgende Arbeiten wurden bereits gemacht:**

- Elektrik 3-adrig in 2000
- Holzfenster sind doppelt verglast
- Bad und Küche von 2005

- *Gastherme von 2018*
- *Anbau 2011 Dach neu eingedeckt und gedämmt*

*Haben wir Ihr Interesse geweckt? Dann freuen wir uns auf Ihre Kontaktaufnahme!*

*Von der vermieteten Einheit werden aus Datenschutzgründen keine Innenaufnahmen veröffentlicht*

## **Ausstattung**

### **Bauernhaus:**

**Circa 150 qm Wohnfläche aufgeteilt in:**

#### **Erdgeschoss:**

**Gäste-WC**

**Flur**

**Heizungsraum**

**Küche**

**Wohnzimmer**

**Zimmer 1**

**Zimmer 2**

**Zimmer 3**

**Badezimmer**

**plus**

**Dachboden**

#### **Anbau:**

#### **Wohnung EG, ca. 50 qm:**

**Flur**

**Badezimmer**

**Küche**

**Wohnzimmer**

**Schlafzimmer**

#### **Wohnung OG, ca. 80 qm:**

**Flur**

**Schlafzimmer**

**Küche**

**Wohnzimmer**

**Zimmer**

**Loggia**

#### **PLUS**

**Keller im Anbau**

**Zwei Garagen**

**Fahrradgarage**

**Garten**

#### **Besondere Highlights:**

**-Idyllisches Reetdach, das eine warme und heimelige Atmosphäre schafft**

**-Großzügiger Garten mit viel Potenzial zur individuellen Gestaltung**

**-Ein bereits gedämmter und ausbaufähiger Dachboden, der zusätzlichen Wohnraum bietet**

- Ein Anbau mit zwei vermieteten Wohnungen***
- Zentrale und verkehrsgünstige Lage in Ritterhude***
- Potenzial für eine langfristige Wertsteigerung aufgrund der attraktiven Lage und Erweiterungsmöglichkeiten***



