



Objektnummer 1091

Bruchhausen-Vilsen - ***Ihr Familienglück im Einfamilienhaus mit Einliegerwohnung in Bestlage von Bruchhausen-Vilsen***

Eckdaten

Kaufpreis
Courtagehinweis

399.000,00 €
Provisionsfrei für den Käufer inkl. MwSt.

Wohnfläche	205,0 m²
Grundstücksfläche	1.000,0 m²
Anzahl Zimmer	8,0
Anzahl Badezimmer	2,0
Anzahl Stellplätze	2,0
Anzahl Balkone	1,0
Anzahl der Logia	1,0
Fläche Balkon / Terrasse	30,0
Baujahr	1970
Zustand	Renovierungsbedürftig
Letzte Modernisierung	2000
Ausstattungskategorie	Standard
Bad	Dusche, Wanne, Fenster
Küche	Einbauküche
Befeuerung	Gas
Stellplatzart	Garage
Gartennutzung	
Unterkellert	Keller
Abstellraum	
Gäste-WC	

Energieausweis

Energieausweistyp	Bedarfsausweis
Gültig bis	24.02.2036
Energiebedarf	145.2
Energieträger	Gas
Energieeffizienzklasse	E
Ausstelldatum	25.02.2026
Geltende EnEV	2014
Gebäudeart	Wohngebäude

Objektbeschreibung

Lage

Bruchhausen-Vilsen ist bekannt für seinen historischen Ortskern, seine malerische Umgebung und eine hervorragende Infrastruktur. Einkaufsmöglichkeiten, Ärzte, Cafés und Restaurants sind bequem erreichbar. Ebenso bietet der Ort eine gute Verkehrsanbindung in Richtung Bremen und Diepholz. Die Lage der Wohnung verbindet somit ruhiges, ländlich geprägtes Wohnen mit hoher Lebensqualität und guter Erreichbarkeit.

Objektbeschreibung

*****KÄUFERPROVISIONSFREI*****

In begehrter Bestlage von Bruchhausen-Vilsen präsentiert sich dieses großzügige Einfamilienhaus mit separater Einliegerwohnung auf einem attraktiven Grundstück mit schönem Garten und Doppelgarage, sowie einer neuwertigen Gastherme von 2024. Die Immobilie überzeugt durch ihre durchdachte Aufteilung, viel Platz für die ganze Familie sowie vielseitige Nutzungsmöglichkeiten – ob als Mehrgenerationenhaus, zur teilweisen Vermietung oder zur Kombination von Wohnen und Arbeiten unter einem Dach.

Das Haupthaus erstreckt sich über die Hochparterre, das Obergeschoss sowie das ausgebaute Dachgeschoss und bietet insgesamt vier Schlafräume, großzügige Wohnbereiche und einen zusätzlichen Spitzboden. Die Einliegerwohnung befindet sich im darunterliegenden Erdgeschoss und verfügt über einen separaten, abgeschlossenen Wohnbereich.

Das Haus befindet sich insgesamt in einem renovierungsbedürftigen aber gepflegtem Zustand, verfügt jedoch über eine solide Grundsubstanz und bietet somit eine hervorragende Basis zur individuellen Modernisierung und Wertsteigerung.

Raumaufteilung – Haupthaus

Hochparterre:

Bereits beim Betreten des Hauses wird das großzügige Raumgefühl deutlich.

Ein heller Eingangsflur begrüßt Sie in diesem Wohnraum.

Hier befinden sich mehrere gut geschnittene Schlafräume, die flexibel als Kinder-, Gäste- oder Arbeitszimmer genutzt werden können.

Das weiß geflieste Vollbad ist funktional gestaltet und bietet ausreichend Platz für die Bedürfnisse einer Familie.

Ergänzt wird diese Ebene durch ein Gäste-WC.

Obergeschoss:

Das Herzstück bildet das große, lichtdurchflutete Wohnzimmer mit direktem Zugang zum Balkon – ideal, um sonnige Stunden in ruhiger Atmosphäre zu genießen.

Die geräumige Küche mit offenem Essbereich bietet viel Platz für gemeinsame Mahlzeiten und gesellige Abende. Die offene Gestaltung schafft eine moderne Wohnatmosphäre mit kurzen Wegen

und viel Kommunikation im Alltag.

Dachgeschoss:

Das ausgebautе Dachgeschoss bietet einen weiteren Schlafraum sowie ein separates Ankleidezimmer – ideal als privater Rückzugsbereich.

Zusätzlich steht ein Spitzboden als praktische Abstellfläche oder Ausbaureserve zur Verfügung.

Einliegerwohnung (Erdgeschoss)

Die separate Einliegerwohnung im unteren Erdgeschoss umfasst:

Eigene Terrasse

Zwei gut geschnittene Zimmer

Eine Küche

Ein Badezimmer

Die Einheit eignet sich ideal zur Vermietung, als Wohnraum für Angehörige oder als Büro- bzw. Praxisbereich. Durch die klare Trennung vom Haupthaus bleibt die Privatsphäre beider Wohneinheiten gewahrt.

Die Wohnung ist seit 5 Jahren festvermietet. Die Mieterin würde gerne wenn möglich gerne im Objekt verbleiben.

Die aktuelle Kaltmiete beläuft sich auf 350,00 EUR/Monat.

Zusätzlich bietet das Haus einen großen Teilkeller, indem unter anderem ein großer Hauswirtschaftsraum, die Heizung und weitere Abstellmöglichkeiten untergebracht sind. Ebenso zu erwähnen ist der separate Schornstein, der bereits für einen geplanten Kamin installiert ist.

Grundstück und Außenbereich

Zur Rückseite des Hauses befindet sich ein schöner, gewachsener Garten mit viel Potenzial zur individuellen Gestaltung. Ob Spielfläche für Kinder, Nutzgarten oder Ruhezone – hier eröffnen sich zahlreiche Möglichkeiten.

Die Doppelgarage bietet komfortable Parkmöglichkeiten sowie zusätzlichen Stauraum.

Wir haben Ihr Interesse geweckt? Dann freuen wir uns auf Ihre Kontaktaufnahme!

In diesem tollen Objekt lässt sich ein modernes, wertbeständiges Zuhause in erstklassiger Lage schaffen.

Ausstattung

Ca. 205m² Wohn-Nutzfläche aufgeteilt in:

Haupthaus ca. 145m²:

Hochparterre:

Flur

Gäste-WC

Badezimmer

Büro

Schlafzimmer 1

Schlafzimmer 2

Obergeschoss:

Großzügiges Wohnzimmer

Küche mit Essbereich

Balkon

Dachgeschoss:

Schlafzimmer 3

Ankleide

Einliegerwohnung im Erdgeschoss ca. 60m²:

Schlafzimmer

Wohnzimmer

Küche

Badezimmer

PLUS

Spitzboden

Abseite im Dach für weitere Abstellmöglichkeiten

Keller:

Heizungsraum

Kellerraum 1

Kellerraum 2

Kellerraum 3

Trockenraum

Vorratskammer

PLUS:

Doppelgarage

Garten

Sonstiges

Die in diesem Exposé enthaltenen Angaben wurden mit größter Sorgfalt zusammengestellt. Dennoch können wir keine Gewähr für die Vollständigkeit, Richtigkeit und Aktualität der bereitgestellten Informationen übernehmen. Insbesondere Angaben zu Grundrissen, Flächen, Baujahr, Ausstattung und sonstigen Details erfolgen ohne Gewähr.

Der Käufer wird daher empfohlen, alle Angaben vor Abschluss des Kaufvertrages durch eigene Untersuchungen und Besichtigungen zu überprüfen. Jegliche Haftung für Schäden, die direkt oder indirekt aus der Nutzung der im Exposé enthaltenen Informationen entstehen, ist ausgeschlossen.

Der Makler ist für den Verkäufer provisionspflichtig tätig (Innenprovision). Der Käufer zahlt keine Maklercourtage.







