

## Architektur & Immobilienservice

Tel.: 04283 98 04 53  
Mobil: 0174 40 62 102  
27412 Tarmstedt, Ostentor 1  
[info@assmannimmo.de](mailto:info@assmannimmo.de)  
[www.assmannimmo.de](http://www.assmannimmo.de)

**Dipl.-Ing. Irma Aßmann**  
Architektin & Immobilienmaklerin

### Gnarrenburg/Augustendorf Resthof mit 1,5 ha Land u. Stallungen direkt am Haus

Exposé ID: 1059



Kaufpreis:	195000 Euro
Wohnfläche:	210qm
Nutzfläche:	ca. 400qm
Grundstück:	15000 qm
Zimmer:	8
Schlafzimmer:	6
Bäder:	2
Küchen:	1
Stellplätze:	3
Heizung:	Holzschnitzel
Baujahr:	Grundstein 1905, letzte Modernisierung 1998
Provision:	
Energieausweis	

#### Objektbeschreibung:

Es handelt sich hier um einen Resthof mit einem Ein bis zwei Familienhaus und Stallungen. Sowie 1,5 ha Land am Haus. Weitere Landflächen können noch zusätzlich erworben werden. Der Grundstein wurde um 1900 gelegt. Umbaumaßnahmen wurden bis heute vorgenommen. Die Nebengebäude schließen sich gleich an das Hauptgebäude an. Modernisierungen wurden im Laufe der Jahre durchgeführt. Der letzte Anbau wurde 1992 gemacht. Hier wurde ein schöner Südgiebel angebaut. Die Räumlichkeiten wurden als Wintergarten und Büro genutzt. Die Heizung wurde 2008 erneuert und auf Holzhacktschnitzel und Pellets umgerüstet.

Die Nebengebäude wurden im Laufe der Zeit auch erweitert. Es kann als Stallgebäude und als Werkstatt genutzt werden.

#### Lage

Der Hof liegt an der Augustendorfer Straße, die zur Samtgemeinde Gnarrenburg gehört. Der nächst größere Ort ist Gnarrenburg. Hier gibt es alle Infrastruktureinrichtungen wie Schulen, Ärzte, Vereine, Geschäfte u.v.m. Die ehemalige Kreisstadt Bremervörde liegt 15 km entfernt. Bushaltestellen gibt es in unmittelbarer Nähe. Die Schulkinder werden mit Schulbussen befördert.

Der Hof liegt 200 m von der Straße entfernt. Verkehrslärm wird durch einen dichten Wald abgehalten. Nach hinten raus gibt es freie Sicht über die Wiesen. Die lange Einfahrt wird von 2 Parteien genutzt und sollte von beiden unterhalten werden. Übern Hof direkt gibt es von anderen Leuten kein Wegerecht.

#### Ausstattung

Das Haus kann als Mehrgenerationen- oder auch als Wohnen und Arbeiten genutzt werden. Im EG befindet sich eine komplette Wohnung mit Küche, 2 Wohnzimmern, 2 Schlafzimmer, 1 Wintergarten, 1 Vollbad mit Wanne und Dusche, WC und Waschbecken und ein Gäste WC. Flur und Hauswirtschaftsraum gehören natürlich auch noch

dazu. Durch die Diele hat man einen großzügigen Eingang, wo der Hund und die Katze ihren Schlafplatz haben. Von der Diele kommt man in den Heizungsraum und in die Stallungen. Das OG erreicht man über die Vollholztreppe im Hausflur. Hier befinden sich 4 Zimmer und ein Vollbad mit Wanne, Dusche, Waschbecken und WC. Zusätzlich gibt es einen Balkon der zur Seite raus geht. Hier kann man morgens die Vögel begrüßen und schon von oben ins Paddock gucken.

Auf dem Flur gibt es die Möglichkeit eine Küche aufzubauen. Wasser und Abwasser sind vorgesehen. Alle Fenster sind mit Isolierglas ausgestattet. Alle Dachschrägen und Decken wurden nach Stand der 90iger Jahre isoliert.

### Sonstigen

Dieser Hof eignet sich hervorragend für Wohnen und Arbeiten . - Oder auch Wohnen mit mehreren Generationen. Pferdehaltung und andere Tiere sind erlaubt. Auch kann hier eine private Werkstatt betrieben werden. Platz gibt es für viele Möglichkeiten. Hinterm Hof gibt es eine Siloplatte die zur Vorbereitung eines Reitplatzes dienen kann.

Nach Süden hat man einen hübschen Garten mit einen keinen Fischteich. Auf der Terrasse steht ein Außenkamin, der für eine urige Atmosphäre auf der Terrasse sorgt. Es können noch weitere Flächen direkt am Hof erworben werden.

Der Hof befindet sich in einem Sanierungsbedürftigem Zustand. Ländereien können noch zusätzliche erworben werden.



01



02



03



04



05



06



07



08



09



10



11



12



13



14



15



16



17



18



19



20



21



22



23



24



25



26



27



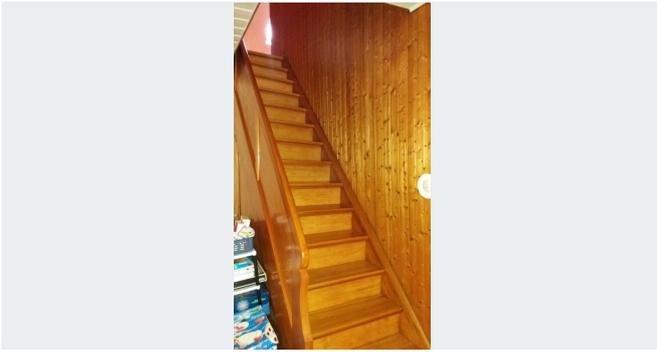
28



29



30



31



32



33



34



35



36



37



38



39



40



41