

Exposé

Einfamilienhaus in Barßel

Großes repräsentatives Landhaus im norddeutschen Kapitänshausstil plus Nebenhaus - OHNE Provision



Objekt-Nr. OM-181374

Einfamilienhaus

Verkauf: **779.000 €**

Ansprechpartner:
Harald Müller

26676 Barßel
Niedersachsen
Deutschland

Baujahr	2020	Übernahme	Nach Vereinbarung
Grundstücksfläche	2.813,00 m ²	Zustand	Neuwertig
Etagen	2	Schlafzimmer	3
Zimmer	8,00	Badezimmer	3
Wohnfläche	280,00 m ²	Garagen	1
Nutzfläche	50,00 m ²	Stellplätze	4
Energieträger	Gas	Heizung	Fußbodenheizung

Exposé - Beschreibung

Objektbeschreibung

Großes repräsentatives Einfamilienhaus im klassischen Landhausstil bzw. norddeutschen Kapitänshausstil zu verkaufen. Baujahr 2020.

Das Haus selbst verfügt im Erdgeschoss über eine große Wohnküche (56 m²) inkl. Einbauküche, einen großen Eingangsflur, Gästebad mit Dusche sowie einen weiteren Raum (20 m²) der aktuell als Büro genutzt wird. Das Haus kann des Weiteren über den Nebeneingang in den Hauswirtschaftsraum (inkl. RFID Kartenzugang) betreten werden.

Im Obergeschoss befindet sich ein Bad (14 m²) mit begehbare Dusche, 2 Kinderzimmer (15m² und 20 m²) ein Abstellraum (ca. 7²) sowie das Schlafzimmer (ca. 20 m²) mit Zugang zum Ankleideraum (ca. 15m²). Zusätzlich besitzt das Haupthaus einen sehr großen Dachboden der bislang nicht ausgebaut ist (aber komplett gedämmt ist).

Das Kapitänshaus verfügt darüber hinaus über eine im gleichen Stil erbautes massives Nebengebäude von 93 m² Grundfläche. Im EG des Nebenhauses befinden sich Parkplätze für zwei große PKW und genügend Platz für weitere Zweiräder und oder den Aufsitzmäher.

Im OG des Nebenhauses befindet sich außerdem ein vollständiges Bad mit bodentiefer Dusche und Badewanne, sowie ein geräumiger Flur von dem man in einen großzügigen, bis in den First (höhe ca. 4m) gedämmten und mit Fußbodenheizung ausgestatteten Raum gelangt.

Das OG des Nebenhauses bietet vielerlei Nutzungsmöglichkeiten wie z.B. separat Gästewohnung, Atelier, Seminarraum, Partyraum, Büro, etc.

Die Garage verfügt über ein ca. 5 Meter breites Sektionaltor sowie 2 weitere Nebeneingangstüren. Des Weiteren gibt es eine Holzhütte (3x4 Meter) in der die Gartengeräte und Fahrräder untergestellt sind. Es befinden sich 2 große weitere (bislang nicht überdachte) Parkplätze am Ende der Einfahrt.

Das Grundstück ist über 2800 ² groß von dem ca. 1300 m² als Bauland und ca. 1500 m² als Grünland ausgewiesen sind. Das Grünland ist aktuell ein rechteckiges umfriedetes Rasenstück, welches sich direkt hinter den Gebäuden befindet und bspw. auch als Park oder kleiner Wald angelegt werden kann.

Ausstattung

Das Haus und Garage sind komplett mit braunem Vinyl (Landhaus Eiche in Dielenoptik, Qualität - sogar für kommerzielle Nutzung geeignet) oder hochwertigen Fliesen (Bäder, Flure, HWR, Geräteraum) ausgestattet.

Die Einbauküche hat Kochinsel mit großem Induktionskochfeld und Dunstabzugshaube sowie einen großen Kühlschrank, einen Geschirrspüler einen Backofen und Arbeitsplatte aus massiver Eiche.

Alle Fenster haben elektrische Aussenjalousien (im Nebengebäude nur im OG).

Das Haupthaus hat eine zentrale Lüftungsanlage.

In allen Zimmern sind SAT & Multimediaanschlüsse vorhanden (teils mehrfach).

Auf dem Nebengebäude/Garage befindet sich eine 5,3 KW Photovoltaikanlage.

Beide Dächer (Haupthaus und Nebenhaus) sind komplett gedämmt und verkleidet.

Es können 3 Kraftstromanschlüsse (je 1 x 16 und 1 x 32 Amp) Geräteraum, Garage sowie Garagenaussenwand genutzt werden.

Das Haus besitzt für den Eingang und für die Auffahrt zum Tor eine eigene Videoüberwachung.

Die Einfahrt sowie der Weg zum Hauseingang sind mit schmiedeeisernen Toren versehen, wobei das Zufahrtstor per Fernsteuerung elektrisch bedient werden kann.

Viele Fenster und die Tür zur Terrasse sind mit hochwertigen Insektenschutzrahmen versehen, welche sich zum Fensterputzen einfach ein- und ausstecken lassen.

Hinter der Garage befindet sich ein Grundwasseranschluss mit Grundwasserpumpe.

Zum Haus gehört zudem eine moderne eigene Kleinkläranlage, die nahezu wartungsfrei betrieben wird und somit keine allgemeinen Abwasserkosten anfallen.

Fußboden:

Fliesen, Vinyl / PVC, Sonstiges (s. Text)

Weitere Ausstattung:

Terrasse, Garten, Duschbad, Einbauküche, Gäste-WC

Lage

Ursprünglich im 18. und 19. Jahrhundert als Statussymbol wohlhabender Kapitäne erbaut, vereint dieser Stiel traditionelle Gemütlichkeit mit funktionaler Architektur. Dieser historische Baustil steht für den maritimen Charm der Küstenregionen.

Das in Massivbauweise errichtete Kapitänshaus liegt malerisch und repräsentativ direkt (Waterkant) an einem der letzten schiffbaren Fehnkanäle, welcher Teil der Deutsche Fehnroute, eines der attraktivsten Urlaubsregionen des südlichen Ostfrieslands, ist.

Das Objekt befindet sich direkt in bester Lage an diesem schönen Elisabethfehnkanal, auf der verkehrsrhigen Kanalseite mit unverbaubaren Blick auf den Kanal und den vorbeifahrenden Booten. Bootsanleger sind auf Hauskanalseite zu beiden Seiten vom Haus in jeweils ca. 300-400 Metern zu erreichen.

Geschäfte, Apotheken, Ärzte etc. befinden sich im näheren Umkreis bzw. nächste Ortschaften sind Barßel (ca. 4 KM) und Ramsloh (ca. 5 KM). Man ist in ca. 45-60 Minuten an der Nordseeküste. Die Städte Oldenburg (ca. 34 KM), Leer (ca. 30 KM) und Papenburg (ca. 28 KM) lassen sich schnell zum Einkaufen und Bummeln leicht mit dem Auto erreichen.

Infrastruktur:

Apotheke, Lebensmittel-Discount, Allgemeinmediziner, Kindergarten, Grundschule, Hauptschule, Realschule, Gymnasium, Gesamtschule, Öffentliche Verkehrsmittel

Exposé - Energieausweis

Energieausweistyp	Bedarfsausweis
Erstellungsdatum	ab 1. Mai 2014
Endenergiebedarf	53,00 kWh/(m ² a)
Energieeffizienzklasse	A+



Exposé - Galerie



Vorderansicht mit Beleuchtung

Exposé - Galerie



Einfahrt mit Nachbeleuchtung



Seitliche Frontansicht Kanal

Exposé - Galerie



Ansicht mit Beleuchtung_nah



Vorderansicht mit Einfahrt

Exposé - Galerie



Garagenansicht



Rückansicht auf Einfahrt

Exposé - Galerie



Blick auf Kanal vom OG



Blick auf vorbeifahrende Yacht

Exposé - Galerie



Blick vom Eingang zum Kanal



Vordere Terrasse

Exposé - Galerie



Garten neben Nebengebäude



Garten mit Geräteschuppen

Exposé - Galerie



Küche mit Kochinsel



Küche mit Blick zum Flur

Exposé - Galerie



Essbereich in der Wohnküche



Blick von der Sofaecke

Exposé - Galerie



Wohnbereich und Esstisch



Hausflur im EG

Exposé - Galerie



Abstellraum unter Flurtreppe



Blick auf Hausflur von Treppe

Exposé - Galerie



Flur im OG Haupthaus



Badezimmer_OG_Haupthaus

Exposé - Galerie



Badezimmer_OG_Haupthaus_2



Begehbare Dusche im Hauptbad



Büro im EG_1

Exposé - Galerie



Büro im EG_2



2. Büro oder KiZi im OG

Exposé - Galerie



Schlafzimmer im OG_1

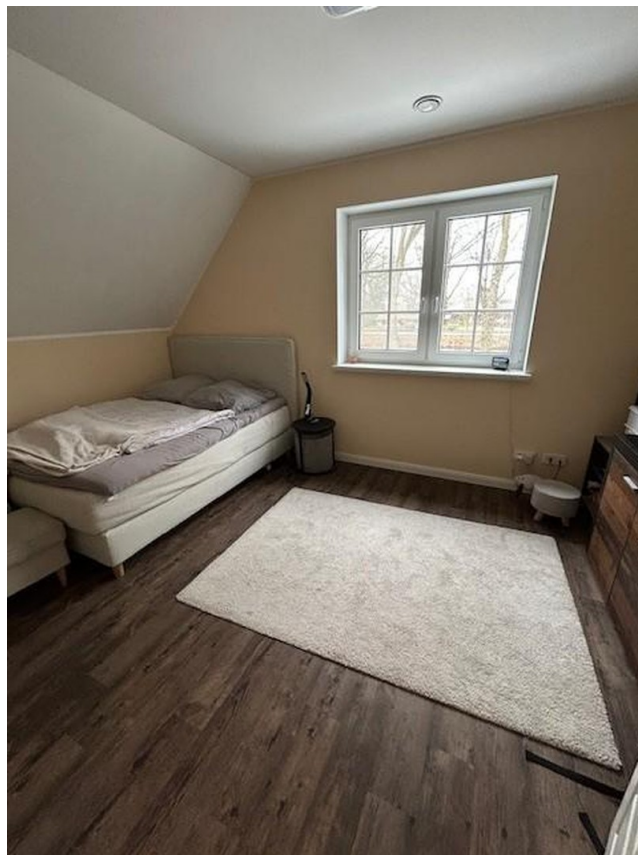


Schlafzimmer im OG_2

Exposé - Galerie



Ankleidezimmer Eltern



Kinderzimmer_OG_1

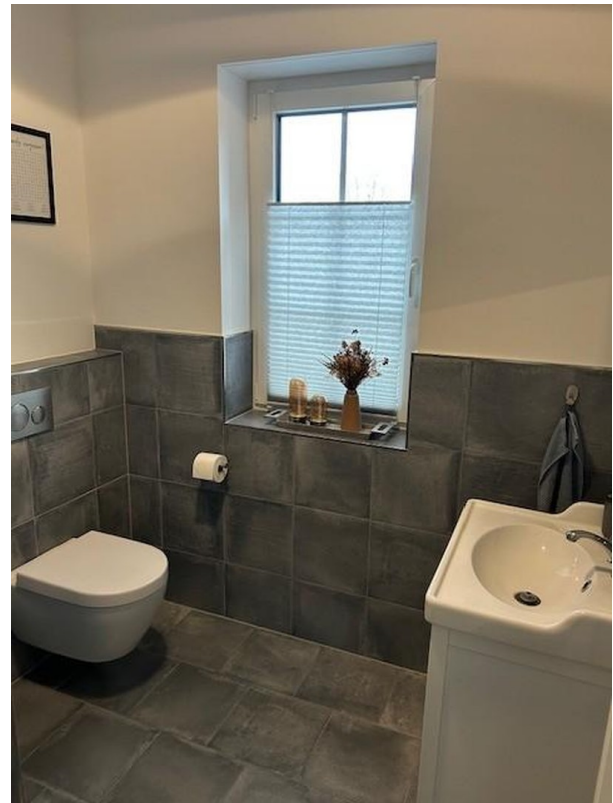
Exposé - Galerie



Kinderzimmer_OG_2



Ankleidezimmer Kinder OG



Gästebad EG Haupthaus_1

Exposé - Galerie



Gästebad EG Haupthaus_2



Hauswirtschaftraum_EG_1

Exposé - Galerie



Hauswirtschaftsraum_EG_2



Garage Nebengebäude

Exposé - Galerie



Flur Nebengebäude OG



Bad Nebengebäude_OG_1

Exposé - Galerie



Bad Nebengebäude_OG_2



Bad Nebengebäude_OG_3

Exposé - Galerie



Gast/Partyraum Nebengebäude_1



Gast/Partyraum Nebengebäude_2

Exposé - Galerie



Gast/Partyraum Nebengebäude_3



Nebengebäude_EG

Exposé - Galerie

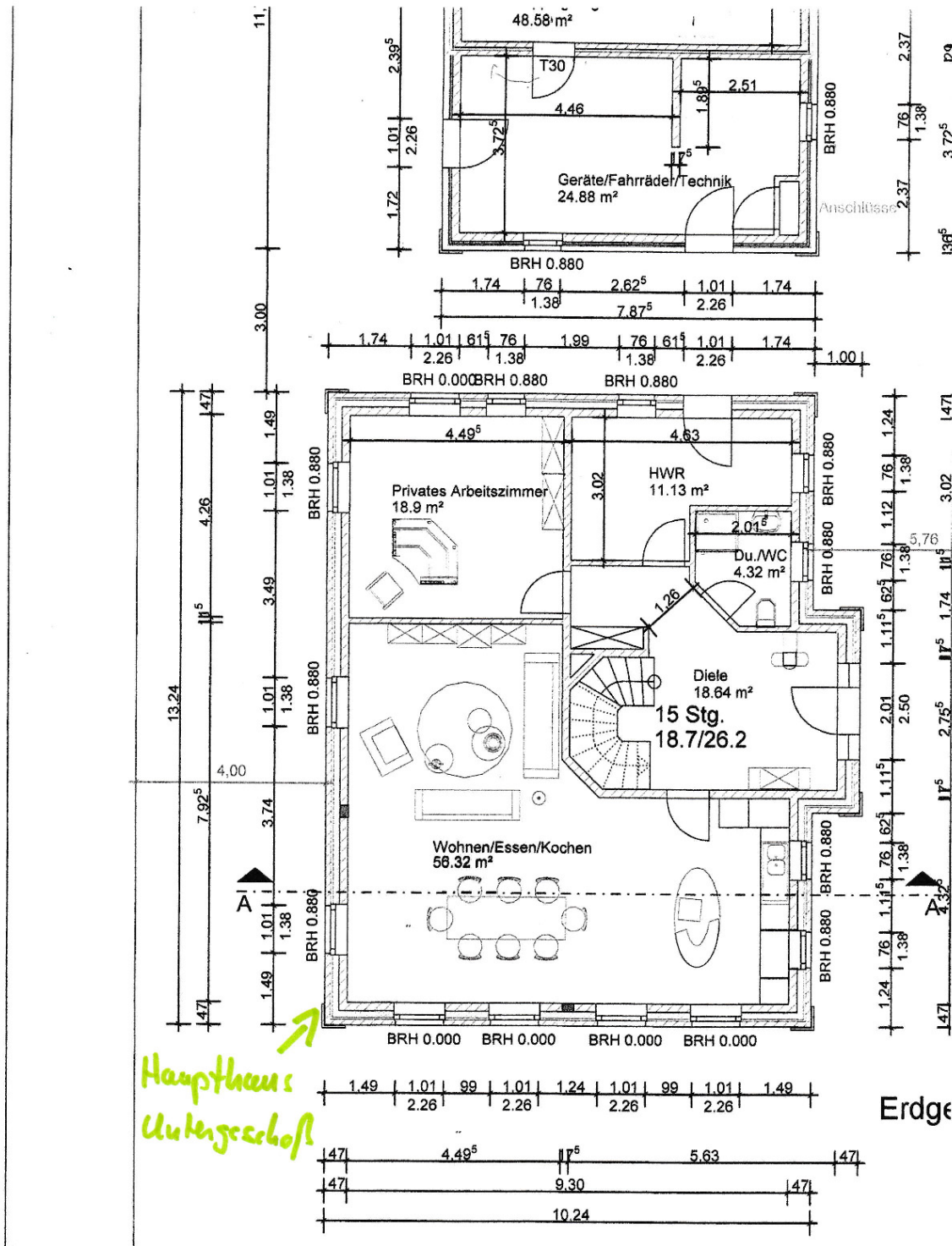


Technikraum/Ecke Nebengebäude

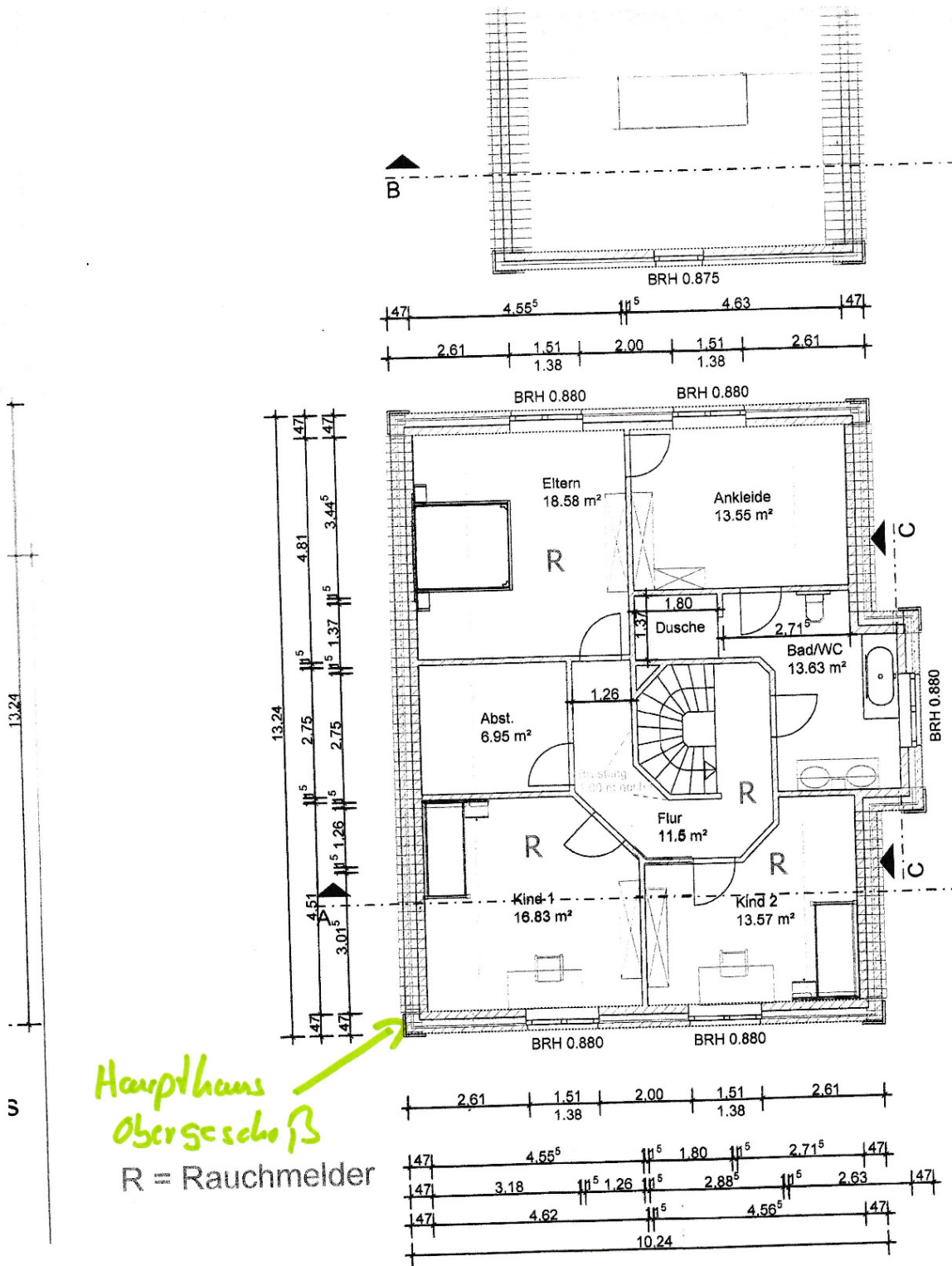


Hausfront nach Einzug

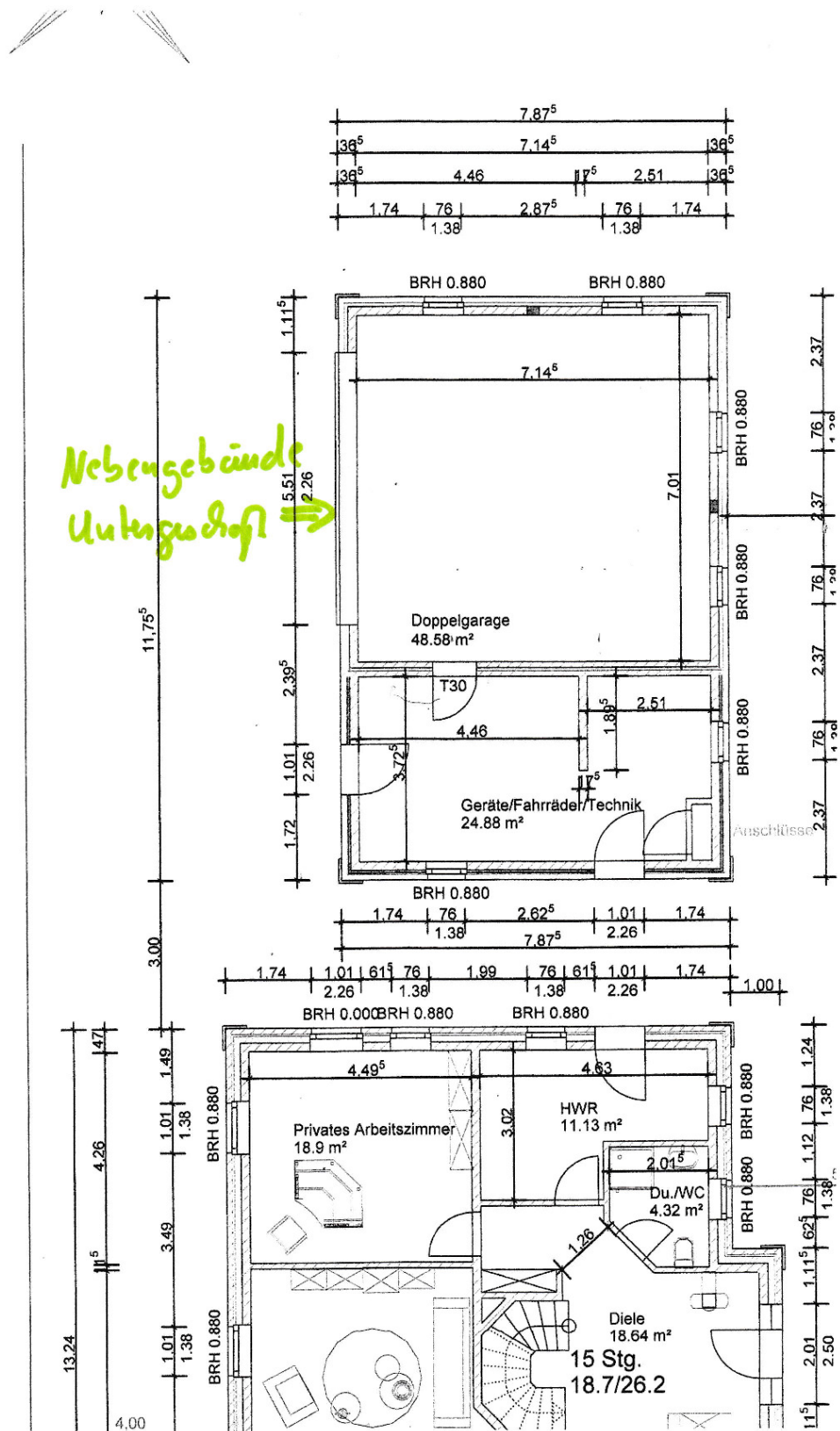
Exposé - Grundrisse



Exposé - Grundrisse

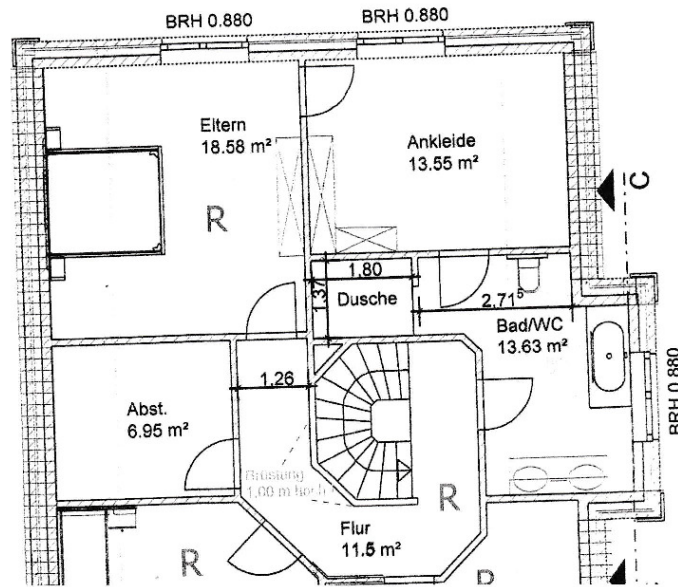
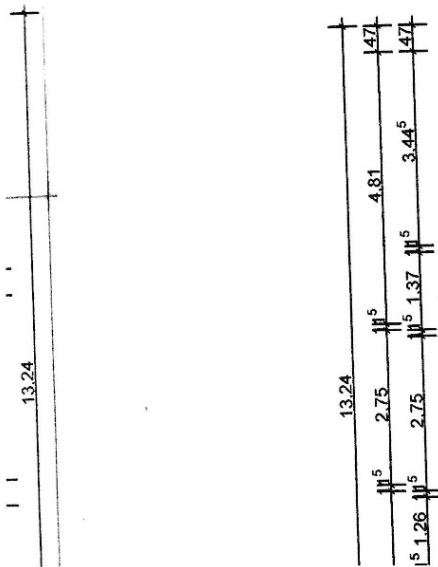
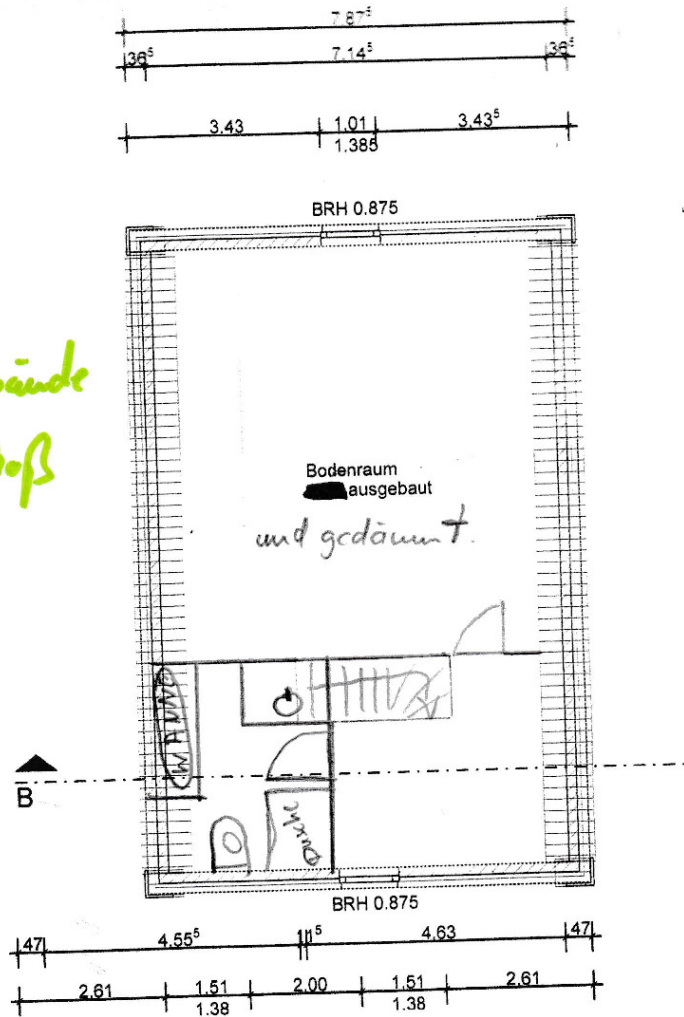


Exposé - Grundrisse



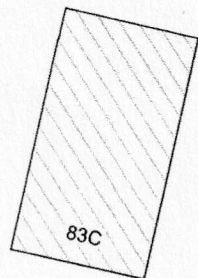
Exposé - Grundrisse

Nebengebäude
Obergeschoss



Exposé - Anhänge

1. Flurkarte 2
2. Flurkarte 1



$\frac{244}{15}$



$\frac{244}{13}$

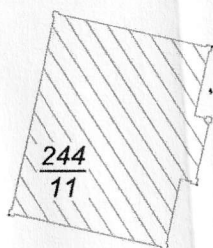
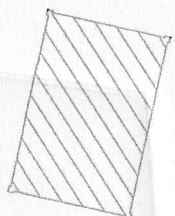
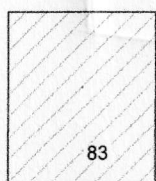
Grünland

Weg

Grünland

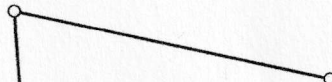
$\frac{244}{14}$

$\frac{244}{7}$

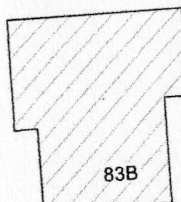


$\frac{244}{11}$

HsNr. 83A



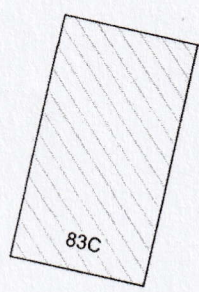
$\frac{244}{10}$



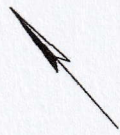
83B

Schleusenstraße





$\frac{244}{15}$



$\frac{244}{13}$

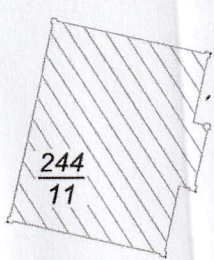
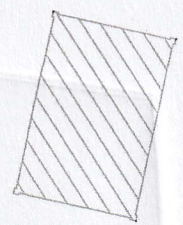
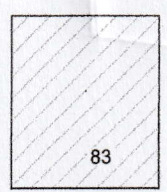
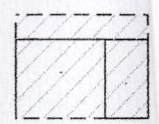
Grünland

Weg

Grünland

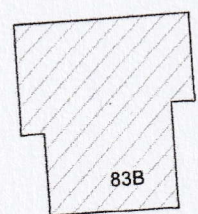
$\frac{244}{14}$

$\frac{244}{7}$



HsNr. 83A

$\frac{244}{10}$



Schleusenstraße

