

Exposé

Doppelhaushälfte in Wangerland-Hohenkirchen

Luxus am „Wangermeer“: attraktive Neubau-Doppelhaushälfte in Hohenkirchen



Objekt-Nr. OM-292072

Doppelhaushälfte

Verkauf: **390.000 €**

Telefon: 0162 6378378

26434 Wangerland-Hohenkirchen
Niedersachsen
Deutschland

Baujahr	2024	Übernahmedatum	01.02.2025
Grundstücksfläche	313,00 m²	Zustand	Erstbezug
Etagen	2	Schlafzimmer	2
Zimmer	5,00	Badezimmer	1
Wohnfläche	103,00 m²	Carports	1
Nutzfläche	6,00 m²	Stellplätze	1
Energieträger	Luft-/Wasserwärme	Heizung	Sonstiges
Übernahme	ab Datum		

Exposé - Beschreibung

Objektbeschreibung

Sie suchen eine attraktive Immobilie in Nordseenähe? Dann werden Sie hier fündig. In einer einzigartigen Wohnlage, direkt am See, dem Wangermeer in Hohenkirchen, nahe dem UNESCO-Weltnaturerbe Niedersächsisches Wattenmeer, entsteht diese hochwertige Neubau Doppelhaushälfte.

Neben den lichtdurchfluteten Zimmern besticht die Doppelhaushälfte durch eine gut durchdachte Raumaufteilung. Im Erdgeschoss befindet sich der großzügige Wohn-/Essbereich mit Kaminanschluss und direktem Zugang zur Terrasse, welche sich in perfekter Südausrichtung darstellt. Des Weiteren befinden sich hier ein Gäste-WC sowie der Technikraum.

Das Obergeschoss bietet zwei Schlafzimmer, ein Kinder-/Arbeitszimmer und ein Bad mit Wanne und ebenerdiger Dusche. Durch die vielen bodentiefen Fenster sowie die schönen Raumhöhen wird Ihnen im gesamten Haus maximaler Wohnkomfort geboten.

Ausstattung

Die Ausstattung dieser DHH lässt nahezu keinen Wunsch offen und verfügt dabei über folgende Merkmale:

- ✓ zweischaliges Außenmauerwerk aufgebaut durch einen Klinker mit Hinterwandlüftung, einer 16 cm starken Dämmung aus Steinwolle sowie 17,5 cm starkem Porenbeton
- ✓ Fußbodenaufbau aus Stahlbetonplatte
- ✓ Zwischendecke zwischen EG und OG als Stahlbetondecke
- ✓ Zwischendecke zwischen OG und Dachspitzboden als Holzbalkendecke
- ✓ Dach als Satteldachkonstruktion; Dacheindeckung mit Ton-Dachziegeln
- ✓ Innenwände in Massivbauweise
- ✓ Decken und Wände werden verputzt, gespachtelt und in weiß gestrichen
- ✓ anthrazitfarbene Kunststofffenster mit 3-fach-Isolierverglasung; elektrische Außenjalousien in allen Räumen
- ✓ hochwertige Hauseingangstür aus Kunststoff mit Mehrfach-Verriegelung
- ✓ weiße Zimmertüren bestehend aus Röhrenspan; Drückergarnituren aus Edelstahl
- ✓ hochwertiger Vinylbodenbelag in allen Wohn- und Schlafräumen sowie Fluren
- ✓ Bad und Gäste-WC mit Fliesen versehen und mit hochwertiger Keramik ausgestattet; die Dusche wird als „Walk in“ mit Rainshower ausgeführt
- ✓ geschlossene Betontreppe mit gefliestem Belag und Handlauf aus Eiche
- ✓ Gaszentralheizung; Beheizung der Räume durch eine Fußbodenheizung mit 9 individuell regelbaren Heizkreisen
- ✓ Solarflachpaneelen zur Warmwassergewinnung auf dem Dach
- ✓ Kaminofenanschluss im Wohn-/Essbereich
- ✓ großzügige Terrasse, gepflastert
- ✓ TV-Satellitenempfang

✓ hauseigenes Lan-Netzwerk mit mehreren Anschlüssen in den jeweiligen Wohnräumen und dem Bad

✓ Energieeffizienzhaus

Eine detaillierte Baubeschreibung lassen wir Ihnen gerne zukommen.

Fußboden:

Vinyl / PVC

Weitere Ausstattung:

Terrasse, Garten, Vollbad, Duschbad, Gäste-WC

Sonstiges

Impressum

NBP Nordsee Bau Projekte GmbH

Hüls 21 A

26655 Westerstede

Handelsregister: HRB216721

Registergericht: Amtsgericht Oldenburg

Vertreten d. d. Geschäftsführer:

Herr Oliver Bruns

Kontakt

Telefon: 491626378378

E-Mail: obruns09@gmail.com

Umsatzsteuer-ID

Umsatzsteuer-Identifikationsnummer gemäß § 27 a Umsatzsteuergesetz:

DE344559444

Angaben zur Berufshaftpflichtversicherung

Name und Sitz des Versicherers:

VHV Allgemeine Versicherung AG

Constantinstraße 90

30177 Hannover

Geltungsraum der Versicherung:

Deutschland

EU-Streitschlichtung

Die Europäische Kommission stellt eine Plattform zur Online-Streitbeilegung (OS) bereit:

<https://ec.europa.eu/consumers/odr/>.

Unsere E-Mail-Adresse finden Sie oben im Impressum.

Lage

Diese moderne Doppelhaushälfte entsteht nur wenige Kilometer von der Nordsee entfernt im Erholungsort Hohenkirchen direkt am Nordwestufer des Wangermeers, einem großen Binnensee. Das gesamte Grundstück hat eine Größe von ca. 625 m², welches noch zu teilen ist

(ca. 313 m² je DHH) und verfügt über einen Privatweg von ca. 100 m Länge, welcher direkten Zugang zum Seeufer gewährt. Die Symbiose von naturnahem Wohnen direkt am See und zugleich zentralem Wohnen, nur wenige hundert Meter von Hohenkirchen entfernt, ist an keiner anderen Stelle der Küstenregion mehr möglich.

Durch die optimale Nahversorgung (ca. 1,2 km) zu Ärzten, Schulen und Einkaufszentren ist ein optimaler Wohnkomfort gewährleistet.

Das Wangerland mit dem Küstenbadeort Hooksiel und dem 10 km entfernten Nordseeheilbad Horumersiel-Schillig ist mit 12.000 Gästebetten, 2,05 Mio. Übernachtungen und 320.000 Übernachtungsgästen nach Cuxhaven die größte Urlauberdestination an der niedersächsischen Küste. Schillig ist in 10 min mit dem Auto sowie in 25 min mit dem Fahrrad erreichbar.

Infrastruktur:

Apotheke, Lebensmittel-Discount, Allgemeinmediziner, Kindergarten

Exposé - Energieausweis

Energieausweistyp	Bedarfsausweis
Erstellungsdatum	ab 1. Mai 2014
Endenergiebedarf	36,70 kWh/(m²a)
Energieeffizienzklasse	A



Exposé - Galerie



Scene 2

Exposé - Galerie



Scene 3



Scene 4

Exposé - Galerie



Scene 5



Scene 6

Exposé - Galerie



Scene 7



Scene 8

Exposé - Galerie



Scene 9



Scene 10

Exposé - Galerie



Scene 11

Exposé - Grundrisse



Grundriss EG



Grundriss OG