

# Exposé

## Wohnung in Geestland

**Nur noch 4 Wohnungen übrig!!! Traumhafte  
Neubauwohnung mit Nähe zur Nordsee nach KfW-40-EE  
Standard**



**Objekt-Nr. OM-331483**

### Wohnung

Verkauf: **265.000 €**

Ansprechpartner:  
Havenquartier GmbH  
Mobil: 0160 91663496

Im Malerwinkel 17  
27607 Geestland  
Niedersachsen  
Deutschland

Baujahr	2025	Übernahmetermin	01.07.2026
Etagen	2	Zustand	Erstbezug
Zimmer	3,00	Schlafzimmer	2
Wohnfläche	76,53 m²	Badezimmer	1
Energieträger	Luft- /Wasserwärme	Etage	1. OG
Preis Garage/Stellpl.	1 €	Stellplätze	1
Hausgeld mtl.	200 €	Heizung	Fußbodenheizung
Übernahme	ab Datum		

# Exposé - Beschreibung

## Objektbeschreibung

Willkommen im Malerwinkel, Geestland - hier entstehen zwei moderne Mehrfamilienhäuser höchstwahrscheinlich nach KfW-40-EE-Standard. Dies bedeutet nicht nur eine ausgezeichnete Energieeffizienz, sondern auch die Möglichkeit, besondere Förderkredite beim Kauf in Anspruch zu nehmen.

Die Wohnanlage bietet acht hochwertige und gut durchdachte Wohneinheiten, die auf 72m<sup>2</sup> und 76m<sup>2</sup> höchsten Wohnkomfort und moderne Technik vereinen. Jede der Wohnungen verfügt über 3 Zimmer, eine offene Küche und ein modernes Bad und überzeugt durch ihre großzügige Raumaufteilung. Die Einheiten im Obergeschoss verfügen über großzügige eigene Balkone, während den Bewohnern der Erdgeschosswohnungen eigene Terrassen und Gartenanteile zur Verfügung stehen - ideal für Familien und Gartenliebhaber.

Ein besonderer Vorteil für Käufer ist der flexible Übergabezustand: Es gibt mehrere Planungsvarianten für den Grundriss der Wohneinheiten, aus denen aktuell noch ausgewählt werden kann, sodass andere Schnitte und eine unterschiedliche Anzahl an Räumen auf gleicher Fläche möglich sind. Außerdem werden die Wohnungen aktuell im sogenannten "Grau"-Zustand verkauft. Der Bau an sich wird abgeschlossen, inklusive Fassade, Balkone/Terrassen, Sanitäranlagen, Basis-Elektrik und Fenstern, die Ausstattung der Räume jedoch nicht. Dies gibt Ihnen die Möglichkeit, die Innenausstattung wie Bodenbeläge, Küchenzeile und Beleuchtung nach Ihren eigenen Vorstellungen zu gestalten. Auf Wunsch und gegen Aufpreis können die Wohnungen auch schlüsselfertig übergeben werden.

Dieses Neubauprojekt bietet nicht nur modernen Wohnkomfort und eine hervorragende Energieeffizienz für private Käufer, sondern auch eine attraktive Möglichkeit für Investoren, die eine wertbeständige und rentable Immobilie suchen.

Beide Gebäude sind baulich identisch und verfügen über 4 Wohnungstypen:

Typ 1

Lage: Erdgeschoss

Anzahl: 2x vorhanden

Größe: ca. 72 m<sup>2</sup>

Zimmer: 2 (Zimmeranzahl und Schnitt sind im aktuellen Stadium noch flexibel)

Besonderheiten: Terrasse mit Gartenanteil, eigener Außenwasserhahn

Typ 2-4

Lage: Erdgeschoss und Obergeschoss

Anzahl: 6x vorhanden

Größe: ca. 76 m<sup>2</sup>

Zimmer: 2-3 (Zimmeranzahl und Schnitt sind im aktuellen Stadium noch flexibel)

Besonderheiten: Großer Balkon oder Terrasse

## Ausstattung

Wohneinheiten:

Heizung und Warmwasser

Die Heiz- und Warmwasserversorgung erfolgt über eine innovative Abluft-Wärmepumpe, unterstützt durch eine Photovoltaikanlage. Jede Wohnung ist mit einer Fußbodenheizung ausgestattet, die eine individuelle Temperaturregelung ermöglicht.

Lüftung

Ein dezentrales Lüftungssystem mit Wärmerückgewinnung sorgt für ein angenehmes Raumklima und reduziert gleichzeitig den Energieverbrauch.

#### Elektroinstallation

Die Elektroinstallation umfasst eine moderne Verkabelung mit ausreichend Steckdosen und Schaltern. Jede Wohnung verfügt über einen Multimedianschluss für Telefon und Internet sowie eine Klingel- und Sprechanlage mit Videofunktion. Außerdem verfügen alle Wohnräume über elektrische Rollläden.

#### Sanitär

Alle Badezimmer sind mit Sanitärprodukten von Duravit und Armaturen von Hans-Grohe ausgestattet.

#### Fenster

Hochwertige, 3-fach verglaste Kunststoff-Fenster, außen Grau/Anthrazit und innen in Weiß, gewährleisten optimale Schall- und Wärmedämmung.

#### Gemeinschaftseinrichtungen:

##### Technikraum

Im Erdgeschoss befindet sich ein zentraler Technikraum, der für alle Parteien zugänglich ist und die Heizungs- und Warmwasseranlage beherbergt.

##### Fahrradstellplätze

Auf dem Grundstück steht ein separater Fahrradschuppen zur Verfügung, der genügend Platz für die Fahrräder aller Bewohner bietet.

##### PKW-Stellplätze

Die Anlage verfügt über ausreichend Kfz-Stellplätze, die bequem erreichbar und sicher sind.

#### **Fußboden:**

Fliesen, Vinyl / PVC

#### **Weitere Ausstattung:**

Balkon, Terrasse, Garten, Duschbad, Gäste-WC

## **Sonstiges**

Havenquartier GmbH

Berberitzenweg 13

27578 Bremerhaven

Tel. 0160 / 91663496

Email: e.partolin@havenquartier.immo

Geschäftsführer: Eugen Partolin

Amtsgericht Bremen, HRB 38478 HB

## **Lage**

Geestland liegt etwa 8km nördlich von Bremerhaven und überzeugt durch Naturnähe, Ruhe und dennoch eine gute Infrastruktur. Von Einkaufsmöglichkeiten über Kitas und Bildungseinrichtungen, bis hin zur Sportanlagen und medizinischer Versorgung finden die Bewohner dieser Immobilien alle Dinge des täglichen Lebens in direkter Umgebung. Das Gebäude selbst liegt am Ortsrand in einem kleinen Neubaugebiet ohne Durchgangsstraße.

#### Infrastruktur der Umgebung:

- Einkaufsmöglichkeiten: 750m

- Restaurants: 2,5km
- Autobahn (A27) Auffahrt Debestedt
- Kindergarten / Kita: 400m
- Spielplatz: 100m
- Krankenhaus: 800m
- Weiterführende Schule: 650m
- Grundschule 650m
- Bahnhof: 7km
- Bushaltestelle: 300m
- Fitnessstudio: 2,5km

**Infrastruktur:**

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

# Exposé - Galerie



Ansicht Nord-Ost



Sandplatte

# Exposé - Galerie



# Exposé - Galerie



# Exposé - Galerie



# Exposé - Galerie



# Exposé - Grundrisse



EG Links

# Exposé - Grundrisse



EG Rechts

# Exposé - Grundrisse



OG Links

# Exposé - Grundrisse



OG Rechts

## 14

Architectural floor plan of a duplex apartment (Doppelhaushälfte) showing two symmetrical units. The plan includes the following rooms and dimensions:

- Left Unit:**
  - ELTERN: 12,60 qm
  - KIND/GAST: 8,06 qm
  - BAD: 6,29 qm
  - WC: 3,39 qm
  - DELE: 7,30 qm
  - ABST.: 2,83 qm
  - WOHNEN: 31,52 qm
  - KÜCHEN: 10,00 qm
  - TERRASSE: 6,62x5-3,31 qm
- Right Unit:**
  - ELTERN: 13,62 qm
  - DELE: 5,89 qm
  - ABST.: 3,75 qm
  - WOHNEN: 36,71 qm
  - KÜCHEN: 10,00 qm
  - TERRASSE: 6,62x5-3,31 qm
- Common Areas:**
  - H4R: Central staircase
  - W1, W2: Corridors

Overall dimensions and section markers are provided along the top and bottom edges of the plan.

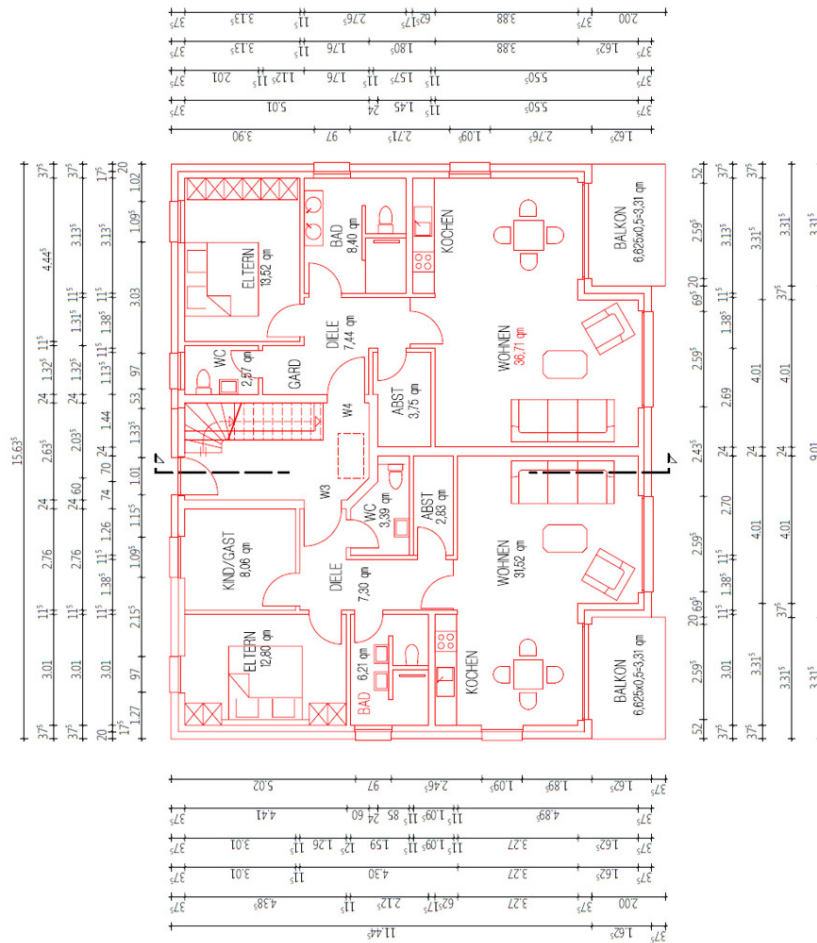
EUGEN PARTOLIN, TEL.: 0160 / 91663496

14

# Exposé - Grundrisse

15

## Grundriss OG



EUGEN PARTOLIN, TEL.: 0160 / 91663496

15

# Exposé - Anhänge

1.

# Exposé

Traumhafte Wohnanlage mit Nähe zur Nordsee nach KfW-40-EE Standard



Adresse: Malerwinkel 17 und 17a, 27607 Geestland-Debstedt

<b>Wohnfläche</b>	Gesamt ca. 600 m <sup>2</sup> / 8 Wohnungen mit je 72-76 m <sup>2</sup>
<b>Stellplätze</b>	8x
<b>Zimmer</b>	2-3 je nach Wunsch
<b>Grundstücksgröße</b>	1.175 m <sup>2</sup> gesamt wird dann je Wohnung aufgeteilt
<b>Baujahr</b>	2025

**Kaufpreis: ab 265.000 € Schlüsselfertig inkl. Stellplatz**

**KONTAKT:** EUGEN PARTOLIN, TELEFON: 0160 / 91663496, E-MAIL: E.PARTOLIN@HAVENQUARTIER.IMMO

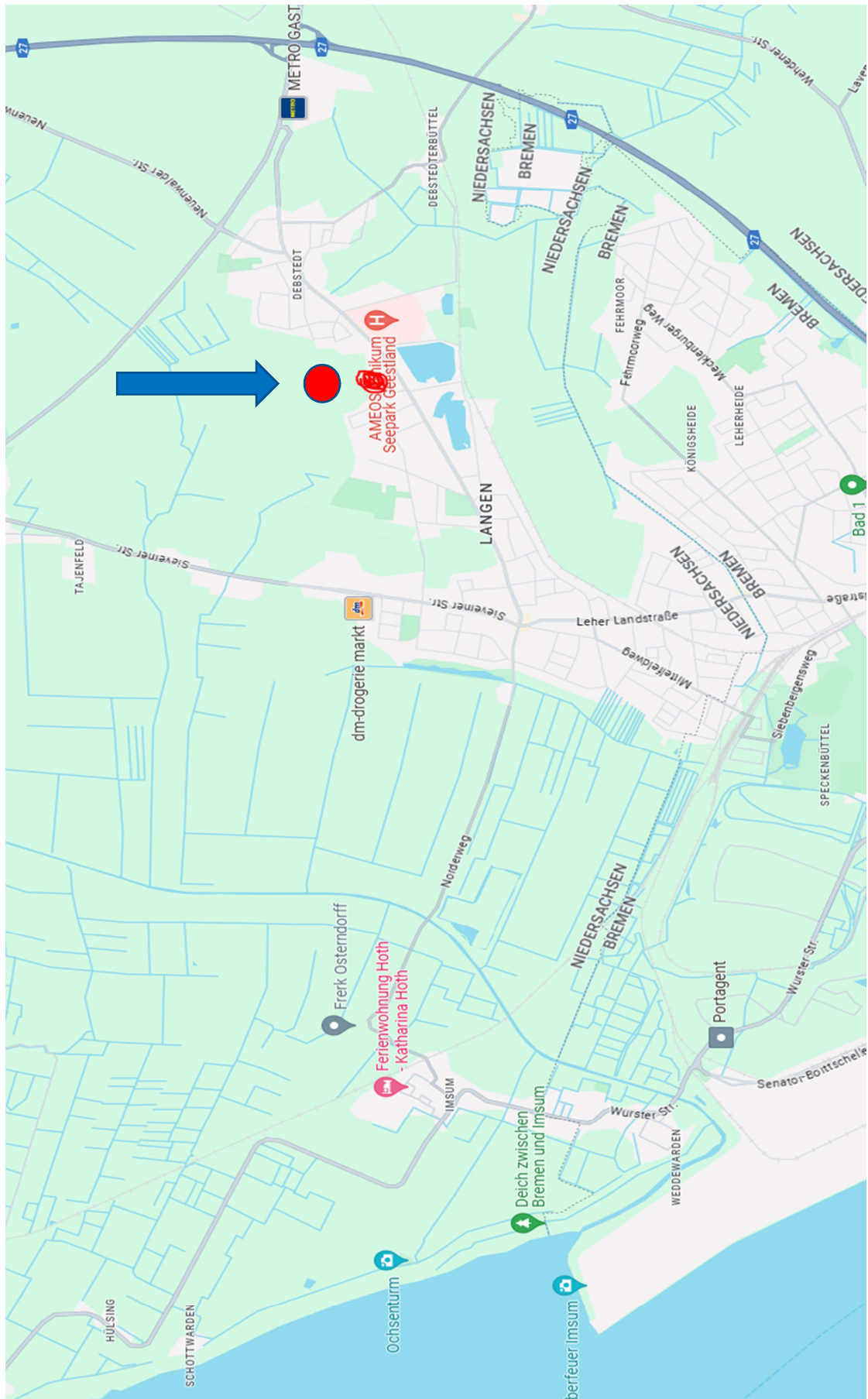


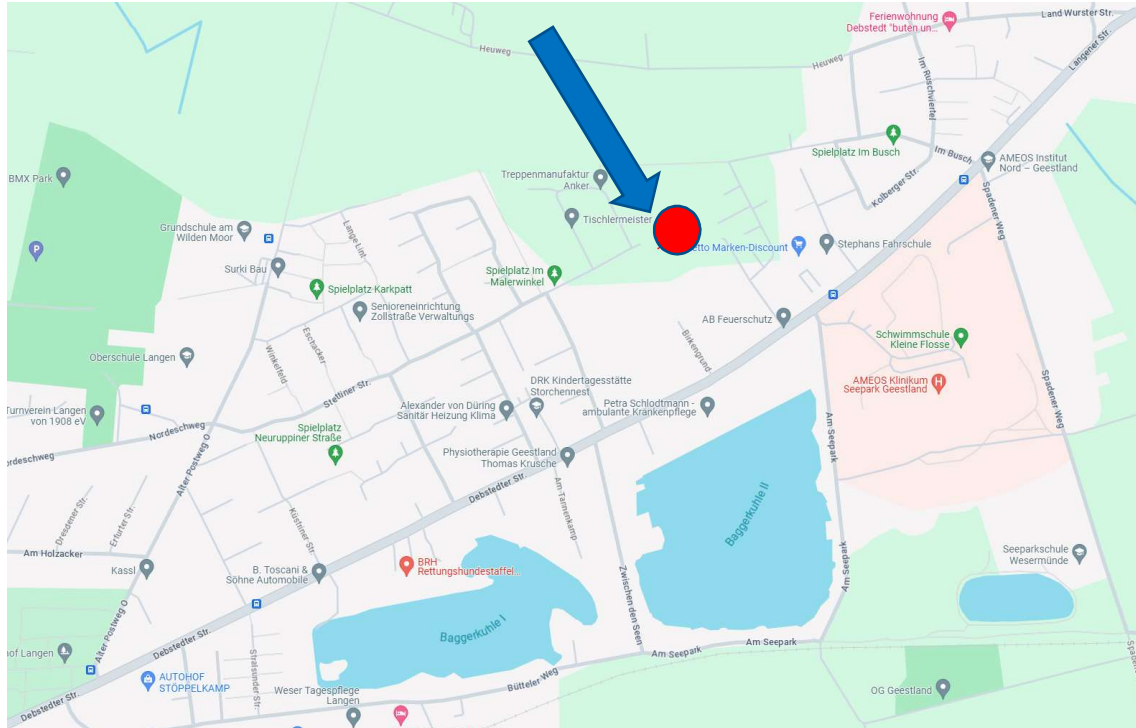
Nord-Ost Ansicht



Süd-West Ansicht

## Lage





### Lagebeschreibung

Geestland liegt etwa 8km nördlich von Bremerhaven und überzeugt durch Naturnähe, Ruhe und dennoch eine gute Infrastruktur. Von Einkaufsmöglichkeiten über Kitas und Bildungseinrichtungen, bis hin zur Sportanlagen und medizinischer Versorgung finden die Bewohner dieser Immobilien alle Dinge des täglichen Lebens in direkter Umgebung. Das Gebäude selbst liegt am Ortsrand in einem kleinen Neubaugebiet ohne Durchgangsstraße.

Infrastruktur der Umgebung:

- Einkaufsmöglichkeiten: 750m
- Restaurants: 2,5km
- Autobahn (A27) Auffahrt Debestedt
- Kindergarten / Kita: 400m
- Spielplatz: 100m
- Krankenhaus: 800m
- Weiterführende Schule: 650m
- Grundschule 650m
- Bahnhof: 7km
- Bushaltestelle: 300m
- Fitnessstudio: 2,5km

## Objektbeschreibung

---

Willkommen im Malerwinkel, Geestland - hier entstehen zwei moderne Mehrfamilienhäuser höchstwahrscheinlich nach KfW-40-EE-Standard. Dies bedeutet nicht nur eine ausgezeichnete Energieeffizienz, sondern auch die Möglichkeit, besondere Förderkredite beim Kauf in Anspruch zu nehmen.

Die Wohnanlage bietet acht hochwertige und gut durchdachte Wohneinheiten, die auf 72m<sup>2</sup> und 76m<sup>2</sup> höchsten Wohnkomfort und moderne Technik vereinen. Jede der Wohnungen verfügt über 3 Zimmer, eine offene Küche und ein modernes Bad und überzeugt durch ihre großzügige Raumaufteilung. Die Einheiten im Obergeschoss verfügen über großzügige eigene Balkone, während den Bewohnern der Erdgeschosswohnungen eigene Terrassen und Gartenanteile zur Verfügung stehen - ideal für Familien und Gartenliebhaber.

Ein besonderer Vorteil für Käufer ist der flexible Übergabezustand: Es gibt mehrere Planungsvarianten für den Grundriss der Wohneinheiten, aus denen aktuell noch ausgewählt werden kann, sodass andere Schnitte und eine unterschiedliche Anzahl an Räumen auf gleicher Fläche möglich sind. Außerdem werden die Wohnungen aktuell im sogenannten "Grau"-Zustand verkauft. Der Bau an sich wird abgeschlossen, inklusive Fassade, Balkone/Terrassen, Sanitäranlagen, Basis-Elektrik und Fenstern, die Ausstattung der Räume jedoch nicht. Dies gibt Ihnen die Möglichkeit, die Innenausstattung wie Bodenbeläge, Küchenzeile und Beleuchtung nach Ihren eigenen Vorstellungen zu gestalten. Auf Wunsch und gegen Aufpreis können die Wohnungen auch schlüsselfertig übergeben werden.

Dieses Neubauprojekt bietet nicht nur modernen Wohnkomfort und eine hervorragende Energieeffizienz für private Käufer, sondern auch eine attraktive Möglichkeit für Investoren, die eine wertbeständige und rentable Immobilie suchen.

Beide Gebäude sind baulich identisch und verfügen über 4 Wohnungstypen:

### Typ 1

Lage: Erdgeschoss

Anzahl: 2x vorhanden

Größe: ca. 72 m<sup>2</sup>

Zimmer: 2 (Zimmeranzahl und Schnitt sind im aktuellen Stadium noch flexibel)

Besonderheiten: Terrasse mit Gartenanteil, eigener Außenwasserhahn

### Typ 2-4

Lage: Erdgeschoss und Obergeschoss

Anzahl: 6x vorhanden

Größe: ca. 76 m<sup>2</sup>

Zimmer: 2-3 (Zimmeranzahl und Schnitt sind im aktuellen Stadium noch flexibel)

Besonderheiten: Großer Balkon oder Terrasse

## Ausstattung

---

### **Wohneinheiten:**

#### *Heizung und Warmwasser*

Die Heiz- und Warmwasserversorgung erfolgt über eine innovative Abluft-Wärmepumpe, unterstützt durch eine Photovoltaikanlage. Jede Wohnung ist mit einer Fußbodenheizung ausgestattet, die eine individuelle Temperaturregelung ermöglicht.

#### *Lüftung*

Ein dezentrales Lüftungssystem mit Wärmerückgewinnung sorgt für ein angenehmes Raumklima und reduziert gleichzeitig den Energieverbrauch.

#### *Elektroinstallation*

Die Elektroinstallation umfasst eine moderne Verkabelung mit ausreichend Steckdosen und Schaltern. Jede Wohnung verfügt über einen Multimedianschluss für Telefon und Internet sowie eine Klingel- und Sprechanlage mit Videofunktion. Außerdem verfügen alle Wohnräume über elektrische Rollläden.

#### *Sanitär*

Alle Badezimmer sind mit Sanitärprodukten von Duravit und Armaturen von Hans-Grohe ausgestattet.

#### *Fenster*

Hochwertige, 3-fach verglaste Kunststoff-Fenster, außen Grau/Anthrazit und innen in Weiß, gewährleisten optimale Schall- und Wärmedämmung.

### **Gemeinschaftseinrichtungen:**

#### *Technikraum*

Im Erdgeschoss befindet sich ein zentraler Technikraum, der für alle Parteien zugänglich ist und die Heizungs- und Warmwasseranlage beherbergt.

#### *Fahrradstellplätze*

Auf dem Grundstück steht ein separater Fahrradschuppen zur Verfügung, der genügend Platz für die Fahrräder aller Bewohner bietet.

#### *PKW-Stellplätze*

Die Anlage verfügt über ausreichend Kfz-Stellplätze, die bequem erreichbar und sicher sind.



Wohnzimmer



Esszimmer



Gäste- oder Arbeitszimmer



Schlafzimmer



Bad

## Grundrisse



EG-Links



EG-Rechts

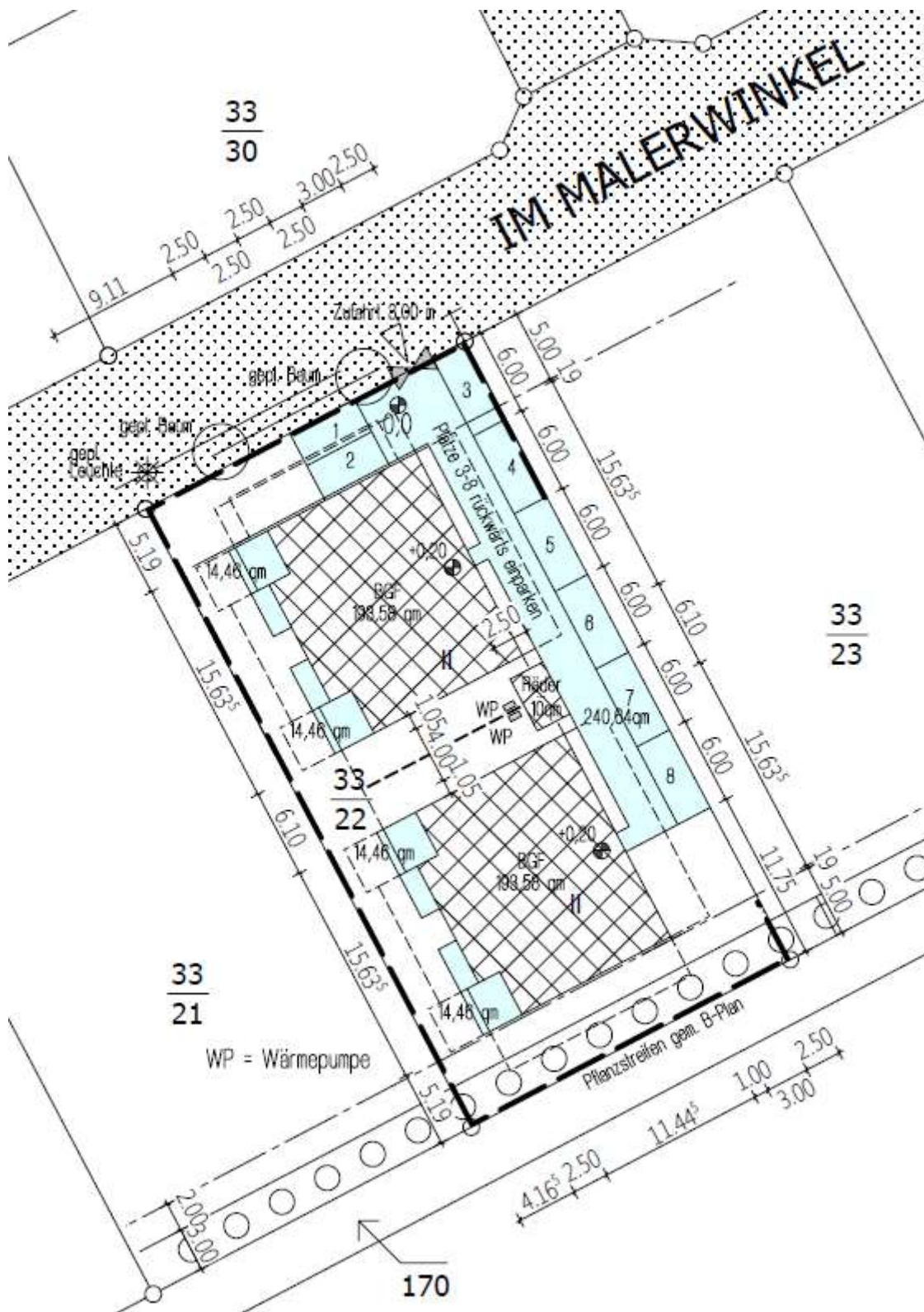


OG-Links

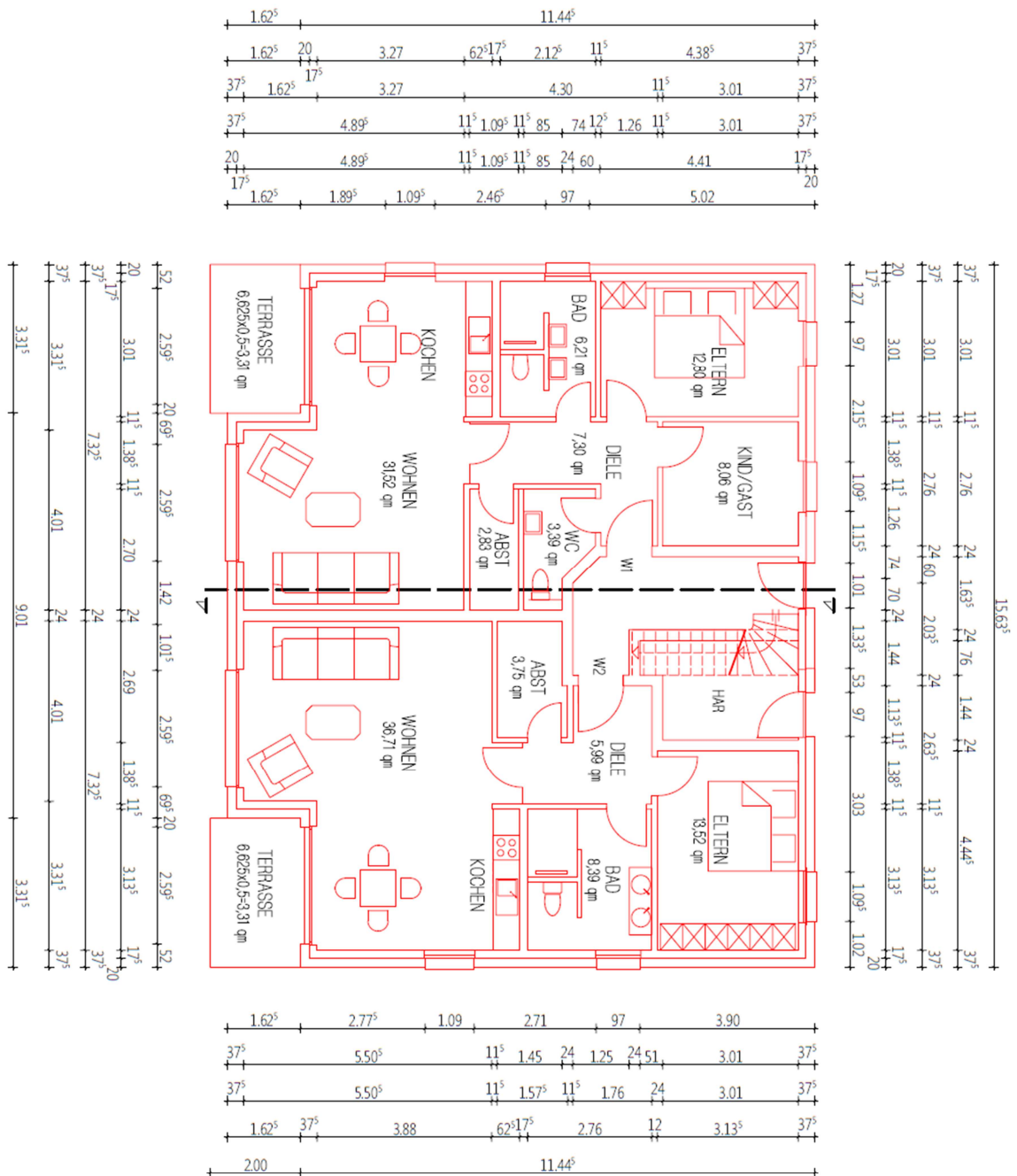


OG-Rechts

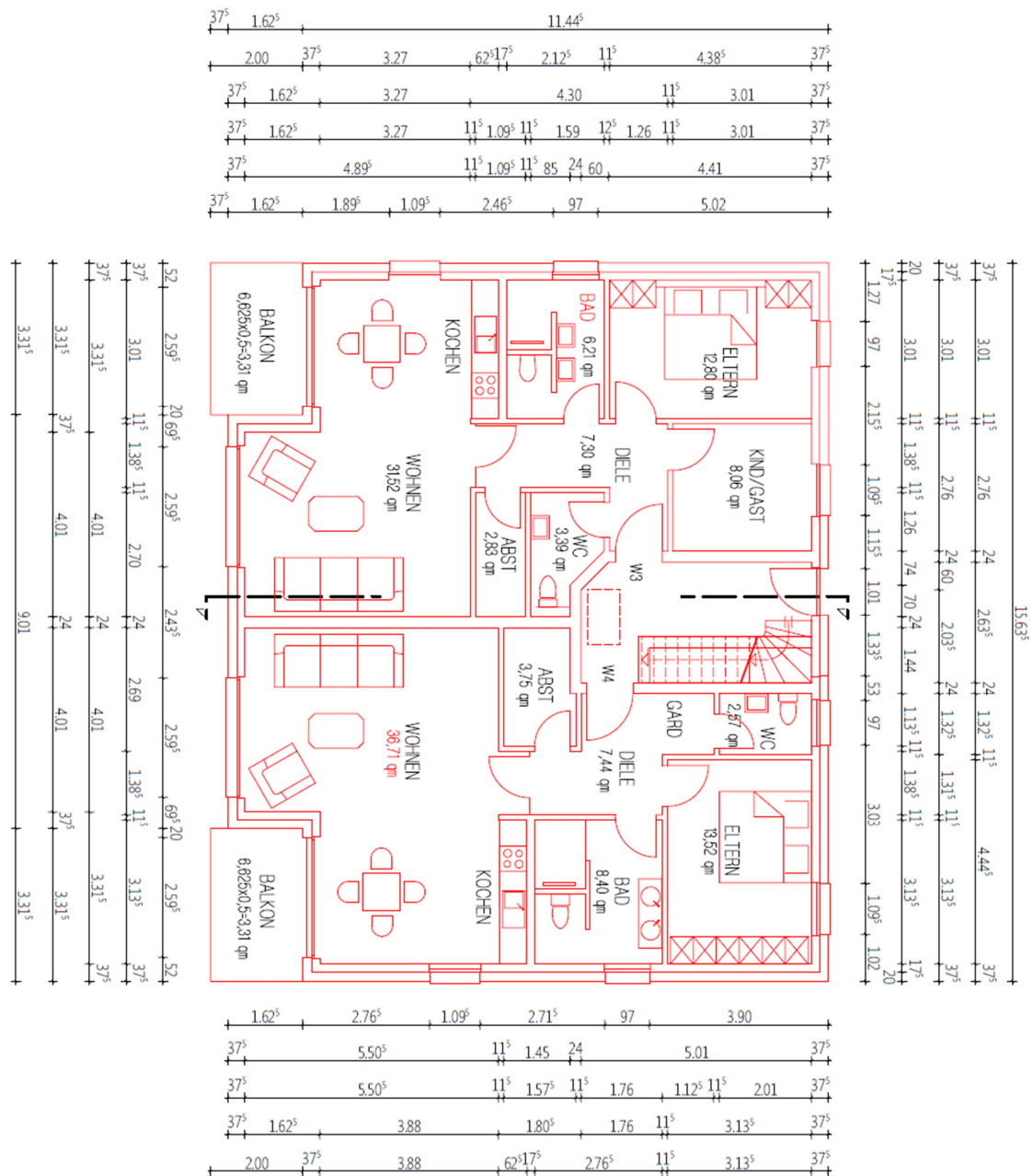
## Lageplan



# Grundriss EG



# Grundriss OG



## Daten im Überblick

### Eckdaten

<b>Objektart</b>	Zwei Häuser mit je 4 Wohnungen
<b>Adresse</b>	Malerwinkel, 27607 Geestland
<b>Stadt-/Ortsteil/Gemeinde</b>	Debstedt

### Kaufpreis & Verfügbarkeit

<b>Kaufpreis</b>	Ab 254.000 € inkl. MwSt.
<b>Provision</b>	keine
<b>Verfügbar ab</b>	Nach Vereinbarung, ab Ende 2025
<b>Aktuelle Nutzung</b>	Neubau
<b>Nutzung bei Übergabe</b>	

### Flächen & Zimmer

<b>Wohnfläche</b>	Ca. 600 m <sup>2</sup>
<b>Nutzfläche</b>	Ca.
<b>Grundstücksgröße</b>	Ca. 1.175 m <sup>2</sup>
<b>Anzahl Zimmer</b>	2-3

### Bauweise

<b>Baujahr</b>	2025
<b>Bauweise</b>	Massiv
<b>Dachform</b>	Zeltdach
<b>Deckenhöhe (durchschnittlich)</b>	2,55 m
<b>Anzahl Etagen (inkl. Keller)</b>	2
<b>Anzahl Wohneinheiten</b>	2x 4
<b>Keller</b>	Nein
<b>Anzahl Stellplätze</b>	8 Außenstellplätze 0 Carport Stellplätze

### Heizung

<b>Baujahr Heizung</b>	2025
<b>Befeuerung</b>	Wärmepumpe
<b>Heizungsart</b>	Fußbodenheizung
<b>PV Anlage</b>	6,9 kWp

### Sonstige Ausstattungsmerkmale

<b>Terrasse</b>	4 Stück, ca. 7 m <sup>2</sup> je
<b>Balkon</b>	4 Stück ca. 7 m <sup>2</sup> je
<b>Kamin/Ofen</b>	nein
<b>Sauna</b>	nein
<b>Pool</b>	nein
<b>Photovoltaik-Anlage</b>	Ja, 10kWp
<b>Wintergarten</b>	nein
<b>Rollläden/Jalousien</b>	Ja, Elektrisch

## Preisliste



### Kaufpreise inkl. MwSt.

	Schlüsselfertig	Grau*	Status
Wohnung 1 inkl. Stellplatz	274.000 €	254.000 €	verfügbar
Wohnung 2 inkl. Stellplatz	269.000 €	249.000 €	verfügbar
Wohnung 3 inkl. Stellplatz	265.000 €	245.000 €	verfügbar
Wohnung 4 inkl. Stellplatz	265.000 €	245.000 €	verfügbar
Wohnung 5 inkl. Stellplatz	279.000 €	259.000 €	reserviert
Wohnung 6 inkl. Stellplatz	274.000 €	254.000 €	verfügbar
Wohnung 7 inkl. Stellplatz	269.000 €	249.000 €	verfügbar
Wohnung 8 inkl. Stellplatz	269.000 €	249.000 €	verfügbar

\*Grau = ohne Malerarbeiten, Bodenbeläge und Fliesen

[illegible]

This image shows a single page from a notebook or ledger. It features a series of evenly spaced, thin black horizontal lines running across the width of the page. The lines are parallel and extend from the left edge to the right edge, creating a grid-like structure typical of writing paper. There are no vertical margin lines, text, or other markings present on the page.