

Exposé

Ferienhaus in Langeoog

Ferienhaus auf großem Gartengrundstück



Objekt-Nr. OM-353705

Ferienhaus

Verkauf: **2.150.000 €**

Ansprechpartner:
Frau Seddig

26465 Langeoog
Niedersachsen
Deutschland

Baujahr	1996	Übernahme	Nach Vereinbarung
Grundstücksfläche	1.256,00 m ²	Zustand	gepflegt
Etagen	2	Schlafzimmer	3
Zimmer	4,00	Badezimmer	2
Wohnfläche	117,00 m ²	Heizung	Zentralheizung
Energieträger	Gas		

Exposé - Beschreibung

Objektbeschreibung

Zum Verkauf steht ein Kapitänshaus auf einem großen Gartengrundstück.

Das 1996 in massiver Bauweise errichtete Haus besticht durch seine traditionelle maritime Architektur mit modernen Elementen.

Von der Straße durch eine Rosenhecke abgeschirmt, liegt das Haus in einer grünen Oase.

Der weitläufige, nach ökologischen Gesichtspunkten angelegte Garten in Südlage bietet durch Bäume, Wildsträucher und eine wunderschöne Eiche rundum Sichtschutz. Kletterrosen, Hortensien und Blumenbeete umrahmen das Haus.

Sowohl die Bauweise des Hauses als auch die Anlage des Gartens beruhen auf der langjährigen Inselerfahrung der Eigentümer.

Mit diesem Ferienhaus erfüllt sich der Traum von einem stilvollen Refugium am Meer.

Zusammensetzung Gesamtkaufpreis (provisionsfrei):

Haus 750.000 Euro

Grundstück 1.400.000 Euro

Ausstattung

Der großzügige Eingangsbereich führt in den lichtdurchfluteten Wohn-/ Essbereich und in die offene Küche mit einer Speisekammer. Vom Essbereich erfolgt der Zugang zur Loggia, wo man wind- und wettergeschützt den Blick in den Garten genießen kann.

Die angrenzende Terrasse ist von Beeten umgeben.

Im Erdgeschoss befinden sich außerdem noch ein Gäste-Duschbad und ein Abstellraum mit allen Hausanschlüssen.

Im Obergeschoss bieten drei Schlafzimmer und ein Vollbad ausreichend Platz für eine Familie.

Von einem der Zimmer führt eine Treppe auf einen bewohnbaren Dachboden, der als Hobbyraum oder auch als zusätzliches Gästezimmer genutzt werden kann.

Das zur Südseite geneigte Satteldach ist weitgehend geschlossen und bietet sich daher für die Installation einer Solaranlage an. Die solide Klinkerbauweise mit einer guten Dämmung und die zahlreichen Fenster erzeugen insgesamt ein angenehmes Wohnklima. Alle Fenster sind mit Rollläden versehen.

Neben der Gaszentralheizung mit einem neuwertigen Brennwertkessel trägt auch ein Kaminofen zur behaglichen Atmosphäre bei. Das Brennholz lagert an einem großen Schuppen im hinteren Teil des Gartens.

Das Mobiliar kann übernommen werden und ist im Preis inbegriffen, so dass das Haus sofort bezugsbereit wäre. Es wurde bislang nur privat genutzt, eine Ferienvermietung ist aber erlaubt.

Fußboden:

Laminat, Fliesen

Weitere Ausstattung:

Terrasse, Garten, Vollbad, Duschbad, Einbauküche, Gäste-WC, Kamin

Sonstiges

Nordseeinsel Langeoog

Die drittgrößte Ostfriesische Insel, von den Insulanern liebevoll als „schönster Sandhaufen der Nordsee“ bezeichnet, liegt im Nationalpark Niedersächsisches Wattenmeer, der zum UNESCO Weltkulturerbe gehört. Sie ist mit der Fähre von Bengersiel oder mit dem Flugzeug erreichbar.

Die Insel bietet mit einem 14 km langen Sandstrand und ausgedehnten Dünenlandschaften im Norden, mit den Watten und Salzwiesen im Süden, mit einem Wald, einem Binnensee, Deichen und Weiden eine abwechslungsreiche Landschaft mit ausgewiesenen Naturschutzgebieten. Auf einer Fläche von etwa 20 Quadratkilometern besteht somit eine Vielfalt von Möglichkeiten für Naturliebhaber und Ruhesuchende, aber auch für ein geselliges Miteinander im Dorf oder am Haupt- und Sportstrand. Langeoog gilt als kinderfreundliche Familieninsel, und viele Besucher sind Stammgäste, die jedes Jahr auf die Insel zurückkehren.

Das Urlaubsgefühl beginnt bereits auf der Fähre und der sich anschließenden Fahrt mit der nostalgischen Inselbahn vom Hafen ins Dorf, eine sofort spürbare wortwörtliche Entschleunigung. Langeoog ist eine autofreie Insel. Neben Fahrrädern sind Elektrofahrzeuge und Pferdekutschen die einzigen Verkehrsmittel. Unbelastet von Abgasen jeglicher Art wirkt allein der Aufenthalt im heilsamen Seeklima wie eine natürliche Kur und wird ergänzt durch ein breites Therapieangebot.

Spaziergänge am Strand oder entlang der Deiche bieten Ruhe und Entspannung. Dabei lassen sich manchmal Seehunde, vor allem aber zahllose Vögel beobachten, die insbesondere vom Watt als Nahrungsquelle angezogen werden. Die Vielfalt der unzähligen Schlickbewohner in diesem einzigartigen Biotop kann man auf geführten Wattwanderungen erkunden.

Neben intensiven Naturerlebnissen bilden vor allem sportliche Aktivitäten einen Urlaubsschwerpunkt, wobei das umfangreiche Sportprogramm attraktive Angebote für Jung und Alt beinhaltet. Abgerundet wird das abwechslungsreiche Urlaubserlebnis durch vielseitige Veranstaltungen.

Es ist die Kombination aus einzigartiger Natur und lebendigem Tourismus, die den ganz besonderen Reiz des Insellebens ausmacht.

Lage

Abseits vom Dorfkern in einer ruhigen Wohngegend und in Strandnähe.

Infrastruktur:

Apotheke, Lebensmittel-Discount, Allgemeinmediziner, Kindergarten, Grundschule, Hauptschule, Realschule

Exposé - Energieausweis

Energieausweistyp	Bedarfsausweis
Erstellungsdatum	ab 1. Mai 2014
Endenergiebedarf	138,40 kWh/(m²a)
Energieeffizienzklasse	E

Exposé - Galerie



Außenansicht Front

Exposé - Galerie



Außenansicht Front



Außenansicht Front

Exposé - Galerie



Außenansicht Garten



Terrasse

Exposé - Galerie



Terrasse



Garten

Exposé - Galerie



Außenansicht



Wohnzimmer

Exposé - Galerie



Wohnzimmer



Wohnzimmer

Exposé - Galerie



Wohnzimmer



Essbereich

Exposé - Galerie



Essbereich



Küche

Exposé - Galerie



Küche



Eingangsbereich

Exposé - Galerie



Eingangsbereich

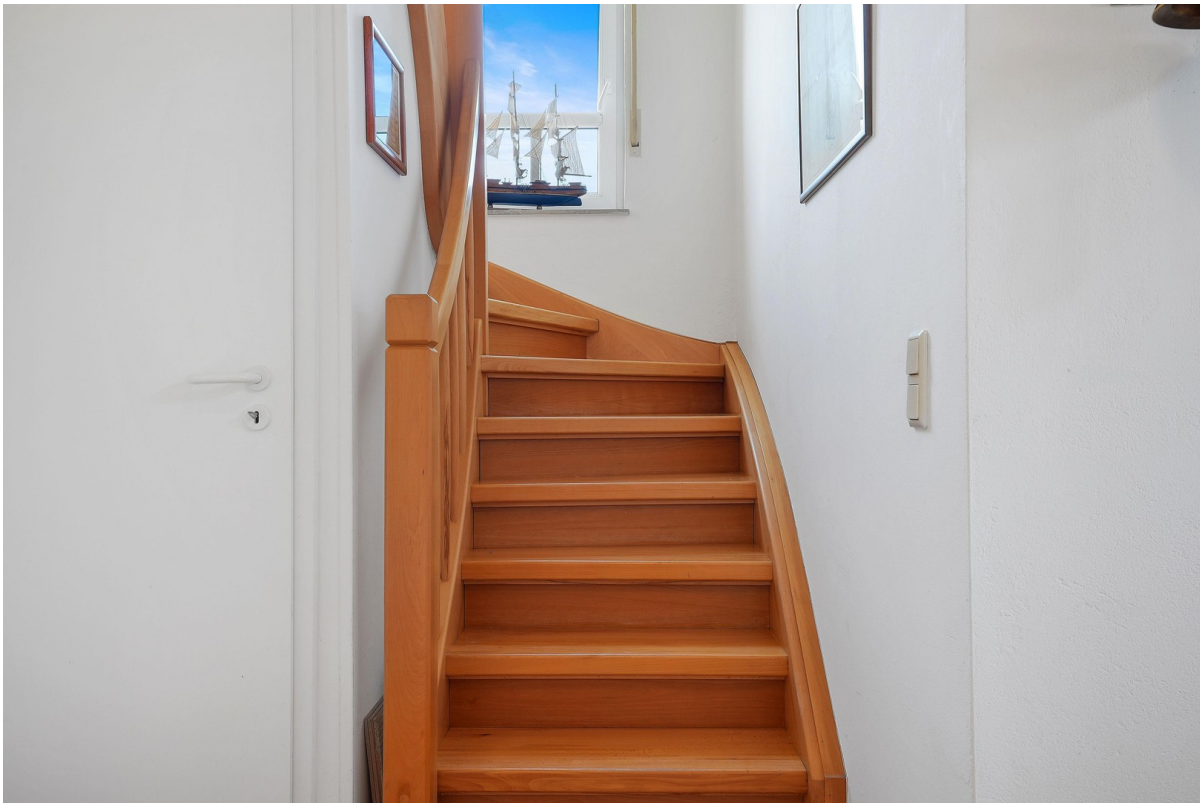


Eingangsbereich

Exposé - Galerie



Gästebad EG



Treppe EG zu OG

Exposé - Galerie



Flur (OG)



Schlafzimmer 1 (OG)

Exposé - Galerie



Schlaf-/Kinderzimmer (OG)



Schlaf-/Kinderzimmer (OG)

Exposé - Galerie



Schlafzimmer 2 (OG)



Schlafzimmer 2 (OG)

Exposé - Galerie



Vollbad (OG)



Dachgeschoss

Exposé - Galerie



Dachgeschoss



Dachgeschoss

Exposé - Galerie

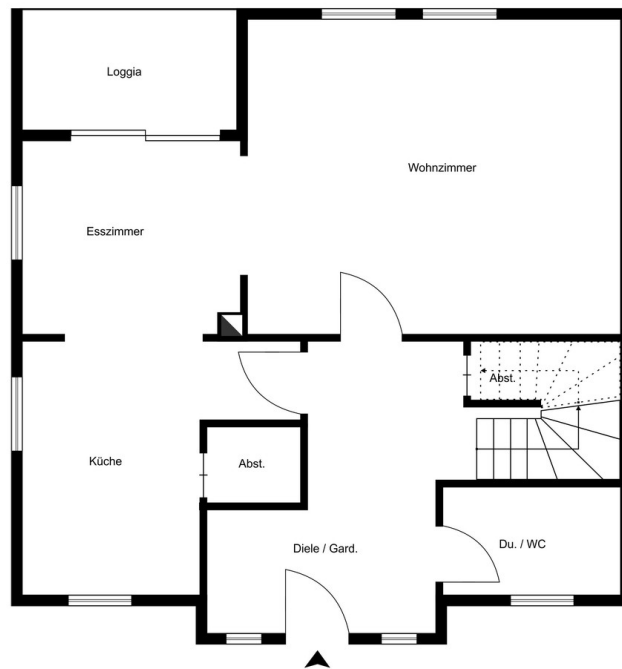


Schuppen

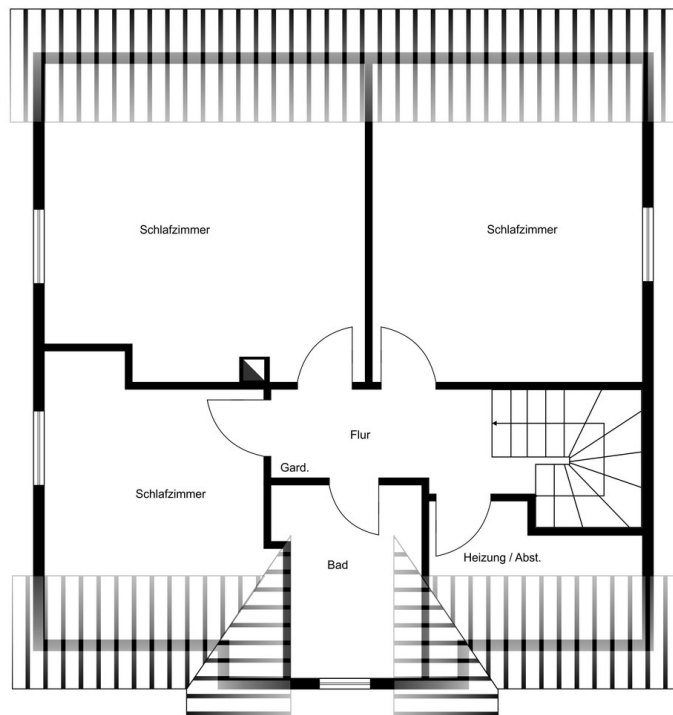


Lage

Exposé - Grundrisse



Erdgeschoss



Obergeschoss