

Exposé

Einfamilienhaus in Nordleda

**Norddeutsche Naturoase trifft Neubau mit Wohnkomfort:
240m² Erstbezug**



Objekt-Nr. **OM-403612**

Einfamilienhaus

Verkauf: **490.000 €**

Ansprechpartner:
Jessica Ferreira

21765 Nordleda
Niedersachsen
Deutschland

Baujahr	2025	Übernahme	sofort
Grundstücksfläche	1.238,00 m ²	Zustand	Erstbezug
Etagen	2	Schlafzimmer	3
Zimmer	5,00	Badezimmer	2
Wohnfläche	243,00 m ²	Carports	1
Nutzfläche	49,00 m ²	Stellplätze	2
Energieträger	Öl	Heizung	Fußbodenheizung

Exposé - Beschreibung

Objektbeschreibung

Ihr neues Zuhause zwischen Wald und Küste - Natur pur: Ein Landhaus in Nordleda.

Stellen Sie sich vor: Sie wachen morgens mit dem Blick auf Ihren eigenen Teich auf, die frische Nordseeluft weht durchs offene Fenster, und draußen im Garten glänzen die Blumen im ersten Sonnenlicht. Dieses Landhaus in Nordleda, das 2025 fertiggestellt wurde, vereint modernen Wohnkomfort mit dem einzigartigen Lebensgefühl des Landlebens – idyllisch, ruhig und nah an der Küste.

Auf ca. 240 m² Wohnfläche (nach DIN 277) entfaltet sich ein helles, offenes Raumkonzept, das Großzügigkeit und gleichzeitig Wärme ausstrahlt. Der lichtdurchflutete Wohn- und Essbereich mit einer Größe von ca 63 m² und einer offenen Küche - deren Ausstattung sie selbst festlegen können und die im Kaufpreis enthalten ist - bildet das Herzstück des Hauses: ein Ort, an dem Kochen, Lachen und Leben ineinanderfließen.

Besonderes Highlight des Landhauses ist der 30 m² große Wintergarten mit Kamin, der zu jeder Jahreszeit ein Rückzugsort voller Behaglichkeit bildet.

Eine großzügige Terrasse - ca 40 m² - und ein Freisitz - ca 16 m² - laden dazu ein, laue Sommerabende im Freien zu genießen – umgeben von Stille und Natur.

Weitere Details der Ausstattung:

Im Erdgeschoss erwartet Sie ein stilvolles Bad mit großer begehbare Regendusche, Naturstein-Waschbecken mit Schwallauslaufarmatur und Fenster in den Garten. Im Obergeschoss liegt ein großzügiges Familienbad mit einer Badewanne am Fenster, zwei eleganten Aufsatzwaschbecken und einer weiteren begehbaren Dusche – ein Raum zum Entspannen und Genießen.

Ausstattung

Wohlfühl-Ausstattung, auf die wir beim Bau des Landhauses besonderen Wert gelegt haben:

- Außendämmung mit 16cm WDS-System
- Fußbodenheizung mit individueller Regelung in jedem

Wohnraum, Brennwertkessel von Viessmann

- 3-fach verglaste Iso-Kunststofffenster mit elektrischen

Außenjalousien

- Lan-Buchsen in allen Zimmern- 400MB/Sek. Glasfaser

-Elektro Neu nach VDE-Richtlinien, Extra Zählerschrank für Internetbetrieb, Schalterprogramm Gira

- Edler Designboden in Eich-grau ohne Türleisten für

eine klare, moderne Raumwirkung

- Decken- und Treppenbeleuchtung mit

Mehrfachschtaltung, Außenbeleuchtung

- Treppe und Badezimmer - Ausstattung in individueller

Zimmermannsarbeit

- Designbäder

- Carport mit Abstellraum

Dieses Einfamilienhaus ist kein gewöhnliches Haus - es ist ein Ort, an dem Träume vom Landleben Wirklichkeit werden. Lassen Sie hier den Alltag hinter sich und genießen Sie jeden Tag wie ein Stück Urlaub.

Fußboden:
Vinyl / PVC

Weitere Ausstattung:
Terrasse, Wintergarten, Garten, Vollbad, Duschbad, Einbauküche, Kamin

Sonstiges

Sie erwerben das Objekt direkt vom Eigentümer und zahlen daher keine Maklerprovision. Anstelle einer Einbauküche - deren Gestaltung sehr unterschiedlich sein kann - hat der Verkäufer für Sie einen Betrag von 20.000 € zurückgestellt, der Ihnen beim Kauf des Hauses zum Erwerb einer Küche zur freien Verfügung gestellt wird.

Lage

Natur pur vor der Tür

Das Besondere des Objektes ist die Lage: Das Haus liegt allein, umgeben von Wiesen und Weiden. Es bietet einen kilometerweiten, ungehinderten Blick in die Landschaft, auf Felder und Wiesen und ist ein Paradies für jeden Naturliebhaber.

Sie finden auf dem Grundstück

- viele, tlw. über 50 jährige Eichen, Buchen und
Kastanien,

- ein Dutzend reichhaltig tragender Obstbäume:
Äpfel, Birnen, Pflaumen, Weinreben

- einen kleiner Teich vor und ein großen Gartenteich
hinter dem Haus

Viel Platz für Familie, Freunde oder einfach für die Stille
und das Leben in Nordleda

Details zum Ort:

Nordleda ist eingebettet in die reizvolle norddeutsche Küstenlandschaft. Hier finden Sie die perfekte Balance aus Ruhe, Naturverbundenheit und der Nähe zur Nordsee.

Wichtig für das tägliche Leben:

Nordleda ist Teil der Gemeinde Land Hadeln und liegt ca. 8 Minuten von Otterndorf und ca. 15 Minuten von Cuxhaven entfernt. Hier finden Sie alle Versorgungseinrichtungen: Schulen, Ärzte, Geschäfte und jede Menge Restaurants.

In unmittelbarer Umgebung gibt es einen Supermarkt, einen Kindergarten, eine Schule, eine Bankfiliale und vieles mehr.

Ferienvermietungen sind hier grundsätzlich möglich und profitieren von der attraktiven Lage nahe der Nordseeküste sowie den zahlreichen Freizeit- und Ausflugsmöglichkeiten. Radfahrer finden ein hervorragend ausgebautes Wegenetz durch die typische Küstenlandschaft mit Deichen, Marschgebieten und malerischen Dörfern. Besonders beliebt sind Touren entlang der Elbe und durch das Hadler Land.

Auch Pferdefreunde kommen voll auf ihre Kosten. Die ländliche Struktur, großzügige Grünflächen und die pferdefreundliche Umgebung bieten ausgezeichnete Voraussetzungen für die private Pferdehaltung oder die Entwicklung pferdebezogener Nutzungskonzepte. In der Umgebung befinden sich mehrere Reit- und Pferdehaltungsbetriebe. Sollten Sie ein eigenes Pferd haben, gibt es in der unmittelbaren Umgebung Möglichkeiten, für die Ferienzeit oder auch auf Dauert günstig eine Box zu mieten.

Infrastruktur:

Lebensmittel-Discount, Kindergarten, Grundschule, Öffentliche Verkehrsmittel

Exposé - Energieausweis

Energieausweistyp	Bedarfsausweis
Erstellungsdatum	ab 1. Mai 2014
Endenergiebedarf	71,00 kWh/(m ² a)
Energieeffizienzklasse	B



Exposé - Galerie



Rückfront

Exposé - Galerie



Seitenansicht



Garten mit Teich und Weinreben

Exposé - Galerie



Terrasse 1



Terrasse 2 mit freiem Blick

Exposé - Galerie



Blick auf die Weiden



Apfelbaum

Exposé - Galerie



Weintrauben 2025



Flur

Exposé - Galerie



Zimmer 1



Gestaltungsvorschlag Arbeitszi

Exposé - Galerie



Wohnbereich



Gestaltungsvorschlag Wohnber.

Exposé - Galerie



Wohnbereich (ca. 60 qm)



Küche

Exposé - Galerie



Wintergarten (mit Kaminofen)



Bad EG

Exposé - Galerie



Naturstein-WT mit Schwallausl.



Bad EG

Exposé - Galerie



Zimmer 2



Gestaltungsvorschlag Kinderzi.

Exposé - Galerie



Zimmer 3



Gestaltungsvorschlag Schlafzi.

Exposé - Galerie



Bad 1.OG



Bad 1. OG

Exposé - Galerie



Heringskoope Strom (Grenze)



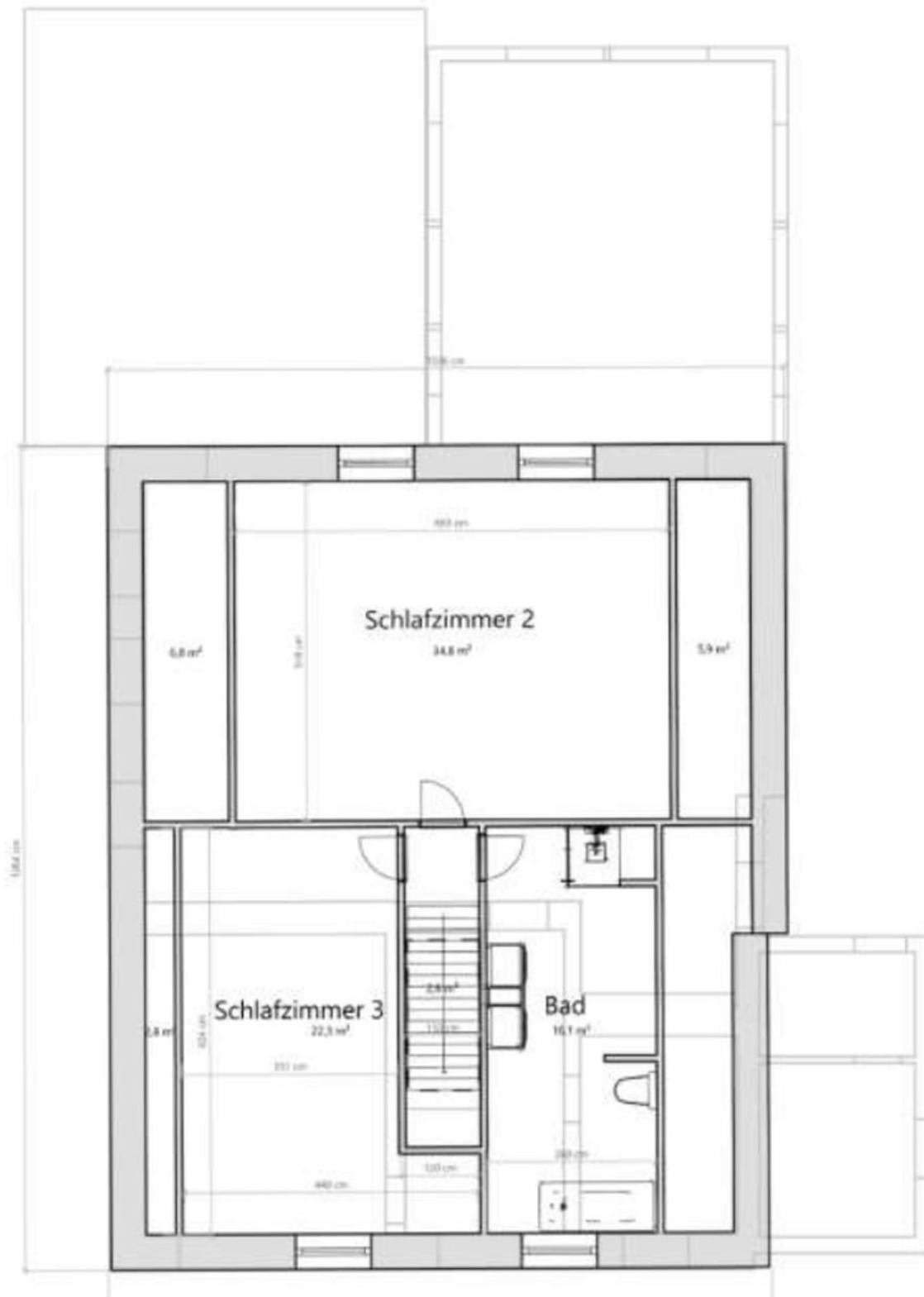
Storch

Exposé - Grundrisse



Grundriss Erdgeschoss

Exposé - Grundrisse



Grundriss Obergeschoss