

# Exposé

## Landhaus in Geestland OT Langen

**Modernisiertes Wohnhaus (4 Wohneinheiten) mit 3 Garagen und großem Grundstück in Geestland/Langen**



Objekt-Nr. OM-405212

### Landhaus

Verkauf: **250.000 €**

Ansprechpartner:  
Edzard Winters

27607 Geestland OT Langen  
Niedersachsen  
Deutschland

Baujahr	1928	Zustand	modernisiert
Grundstücksfläche	1.920,00 m <sup>2</sup>	Schlafzimmer	5
Zimmer	8,00	Badezimmer	4
Wohnfläche	172,00 m <sup>2</sup>	Garagen	3
Nutzfläche	94,00 m <sup>2</sup>	Stellplätze	4
Energieträger	Gas	Heizung	Zentralheizung
Übernahme	Nach Vereinbarung		

# Exposé - Beschreibung

## Objektbeschreibung

Dieses modernisierte und gepflegte Wohnhaus (Baujahr 1928) mit einem tollen Grundstück (1920 m<sup>2</sup>) verfügt über 4 gut vermietete Kleinwohnungen, einen großen Dachboden, einen Versorgungs- und Heizungskeller, 3 Garagen (Baujahr 1984) und Nebengebäude (Fahrradschuppen). Es gibt Platz zum Wohnen (172 m<sup>2</sup>), Parken, Spielen, Gärtnern, und ein paar Obstbäume gibt es auch. Die Nettokaltmiete beträgt 1.387 Euro pro Monat (16.644 Euro pro Jahr), gut 8 Euro pro m<sup>2</sup> im Durchschnitt.

## Ausstattung

Massives Mauerwerk mit Wärmeverbundsystem (ca. 8-9 cm); Krüppelwalmdach mit Gaube mit Betonplatten belegt; Holzbalkenlage über dem Erdgeschoss, Kappengewölbe über dem Teilkeller (Versorgungskeller mit Heizanlage); geschlossene Holztreppe zum Obergeschoss, offene Holztreppe in den Keller; Holzfurniertüren in Stahlzargen; überwiegend erneuerte Kunststofffenster mit Isolierverglasung; Bosch Gasbrennwerttherme mit Warmwasserspeicher (Zentralheizung) von 2023.; Außenanstrich (2016), neue SAT-TV Anlage (2017), erneuerter Kanalanschluss (2020), neues Garagendach (Metall, 2020), neue Drainagepumpe (Außenschacht, 2019), Schmutzwasserpumpe Kellerschacht (2024), Einbau digitaler Stromzähler (2024), hell geflieste Duschbäder (1 Wannenbad) (zuletzt 2024).

### Fußboden:

Laminat, Teppichboden, Fliesen, Vinyl / PVC

### Weitere Ausstattung:

Terrasse, Garten, Keller, Vollbad, Duschbad, Einbauküche

## Sonstiges

Alle Maße sind Circa-Maße.

Privatverkauf ohne Provision!

## Lage

Das Wohnhaus befindet sich im Außenbereich von Geestland, Ortsteil Langen, an der B6 in einer kleinen Wohnsiedlung, überwiegend mit Einfamilienhäusern bebaut, umgeben von Wiesen, Feldern und Wald. Der Ortseingang von Langen mit dem großen REWE-Einkaufsmarkt und weiteren Geschäften ist nur einen Kilometer entfernt, die Bushaltestelle für die Buslinien 528, 550, 551 nach Langen/Bremerhaven bzw. Dorum/Cuxhaven ist nur wenige Meter entfernt. Die Autobahnabfahrt Debstedt erreichen Sie schnell über die L135.

Die Angebote in Langen sind gut erreichbar: Top-Einkaufsmöglichkeiten (Lindenhoftcenter mit Markt, 2x Rewe, Aldi, Lidl, Edeka E-Center sowie kleine Geschäfte), Schulen, Kindergärten, Ärzte und öffentliche Verkehrsanbindungen gehören dazu.

Das großzügige Grundstück mit 3 Garagen, Stellplätzen, Fahrradschuppen und dem großen Gartenbereich mit mehreren Obstbäumen werden Sie zu schätzen wissen.

Durch die Ausrichtung des Grundstückes (Breitseite Richtung Süden) scheint die Sonne (wenn sie will) im Gartenbereich den ganzen Tag lang. Der Blick ins Grüne ist eine Wohltat für gestresste Nerven.

### Infrastruktur:

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

# Exposé - Energieausweis

Energieausweistyp	Bedarfsausweis
Erstellungsdatum	ab 1. Mai 2014
Endenergiebedarf	173,21 kWh/(m <sup>2</sup> a)
Energieeffizienzklasse	F

## Exposé - Galerie



Gartenansicht (Osten)

# Exposé - Galerie



Blick in den Garten



Blick von hinterer Grenze

# Exposé - Galerie



Hausflur EG



Wohnzimmer OG links

# Exposé - Galerie



Schlafzimmer OG links



Küche OG links



Duschbad OG links

# Exposé - Galerie



Wohnraum OG rechts



Küche OG rechts



Duschbad OG rechts

# Exposé - Galerie

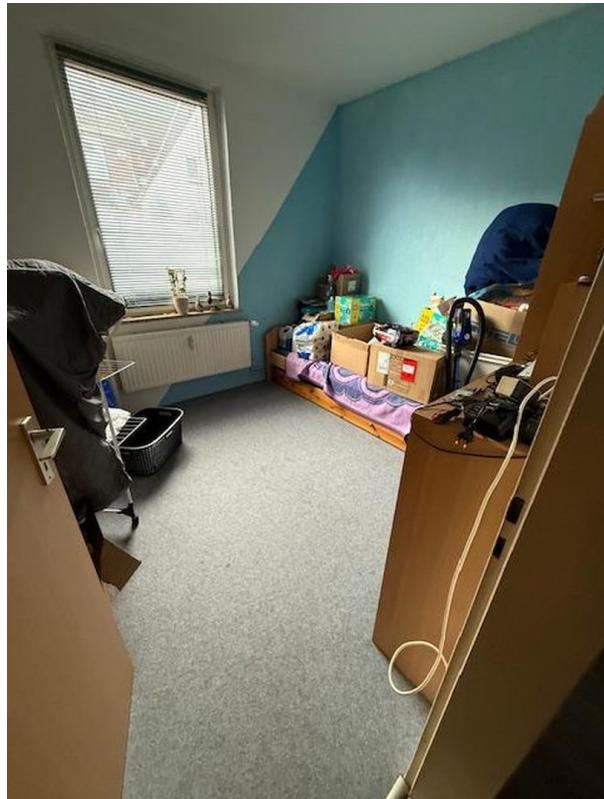


Wohnzimmer EG links



Schlafzimmer EG links

# Exposé - Galerie



Kinderzimmer EG links



Küche EG links

# Exposé - Galerie



Wannenbad EG links



Wohnzimmer EG rechts



Kinderzimmer EG rechts

# Exposé - Galerie

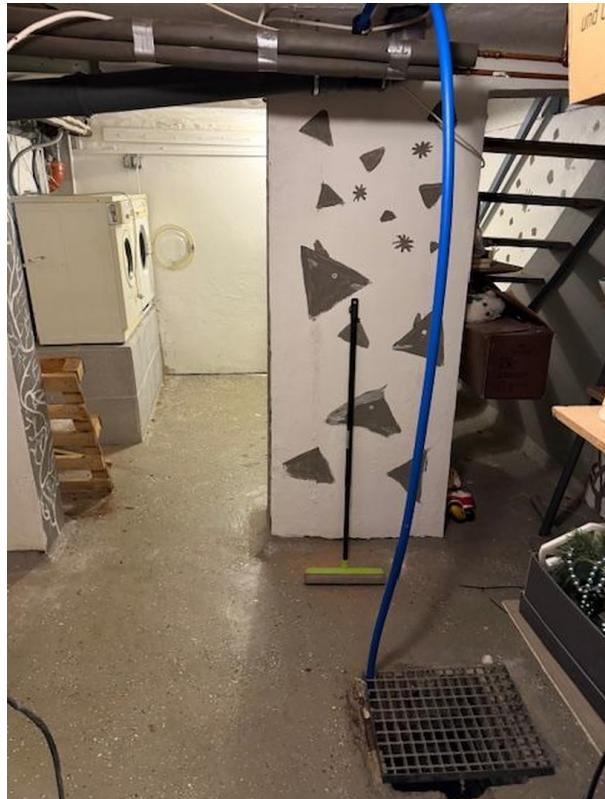


Küche EG rechts



Duschbad EG rechts

# Exposé - Galerie



Keller



Gasbrennwerttherme (2023)