

# Exposé

## Einfamilienhaus in Wanna

**Großzügiges Einfamilienhaus mit schönem Grundstück und Weideland**



Objekt-Nr. OM-422496

### Einfamilienhaus

Verkauf: **419.000 €**

21776 Wanna  
Niedersachsen  
Deutschland

Baujahr	2006	Zustand	gepflegt
Grundstücksfläche	1.136,00 m <sup>2</sup>	Schlafzimmer	4
Etagen	3	Badezimmer	2
Zimmer	5,00	Garagen	1
Wohnfläche	190,00 m <sup>2</sup>	Stellplätze	2
Energieträger	Gas	Heizung	Zentralheizung
Übernahme	Nach Vereinbarung		

# Exposé - Beschreibung

## Objektbeschreibung

In ruhiger Lage von Wanna befindet sich dieses schöne Einfamilienhaus. Ein großzügiges Zuhause für Menschen, die Platz und ländliches Wohnen schätzen. Auf ca. 190 m<sup>2</sup> Wohn- und Nutzfläche verteilen sich insgesamt 5 Zimmer, darunter bis zu 4 Schlafzimmer und zwei Bäder – ideal für Familien oder um Wohnen und Arbeiten unter einem Dach zu vereinen oder einfach für alle, die sich gerne großzügig entfalten.

Im Erdgeschoss befindet sich der helle und großzügige Wohn- und Essbereich (ca. 40 qm) mit zwei großen Terrassenfenstern zur Westseite, außerdem sorgt in diesem Raum ein Kamin für Gemütlichkeit und Wärme an kalten Tagen. Die angrenzende Küche (ca. 20 qm) bietet reichlich Arbeitsfläche und Stauraum für den Alltag, durch eine Terrassentür gelangt man in den Garten und zur überdachten Terrasse mit Morgensonne. Ein Gäste-WC mit Dusche, ein Flur mit separater Garderobe, ein Vorratsraum sowie ein praktischer Abstellraum mit direktem Zugang zur Garage ergänzen das Raumangebot auf dieser Ebene.

Im Obergeschoss befinden sich die privaten Rückzugsräume – 3 große Zimmer (alle um die 14 qm) ideal zu nutzen als Schlafzimmer, Kinder- und Gästezimmer oder Home-Office. Auf dieser Ebene befindet sich ebenfalls ein großes Badezimmer mit zwei Waschbecken, Toilette, Badewanne und Dusche. Durch ein „Ankleidezimmer“ gelangt man über eine Holztreppe in unseren persönlichen „Highlight-Raum“, hier haben wir das Dachgeschoss zu einem hellen Schlafzimmer mit großen Veluxfenstern ausgebaut. Auf dieser Etage befindet sich ebenfalls noch ein weiterer Abstellraum.

Das Haus wurde 2005/06 gebaut und präsentiert sich in einem gepflegtem Zustand. Die Ausstattung ist hochwertig und funktional mit Fliesen, Laminat und Korkböden. Die Fenster haben größtenteils zusätzliche automatische Außenrollläden. Beheizt wird die Immobilie über eine Gasheizung (Heizkörper und zusätzliche Bodenerwärmung durch Heizungsrücklauf); der Kamin sorgt für zusätzliche Gemütlichkeit. Für Ihre Fahrzeuge stehen eine Doppelgarage mit automatischem Garagentor sowie weitere Außenstellplätze zur Verfügung. Die Garage selber verfügt über einen Starkstromanschluss und zusätzlichen Stauraum im Dachboden.

## Ausstattung

Das komplett eingezäunte Grundstück umfasst 1136 m<sup>2</sup> und ist somit ideal für Familien mit Kindern, mit Hunden oder für alle, die einfach gerne ihre Ruhe haben. Der große Garten bietet vielfältige Nutzungsmöglichkeiten. Die ca. 400 m<sup>2</sup> große, überschaubare Rasenfläche ist ideal zum Entspannen, Gärtnern oder ein Spielparadies für Kinder. Direkt angrenzend an das Grundstück befindet sich eine unverbaubare Ausgleichsfläche mit Obstbäumen.

Das Grundstück verfügt über zwei Terrassen. Eine Außenterrasse mit Teilüberdachung auf der Grundstücksrückseite mit Zugang zur Küche, eine große Terrasse mit Zugang zum Wohn- und Essbereich und als absoluten Höhepunkt die in die Erde eingesetzte Tiefterrasse, mit Holzboden, Natursteinumrandung und ansprechender Beleuchtung. Durch die absolut windgeschützte Lage hat man hier das ganze Jahr ein Wohnzimmer im Freien.

## Ausstattung

### Fußboden:

Laminat, Fliesen, Sonstiges (s. Text)

### Weitere Ausstattung:

Terrasse, Garten, Vollbad, Gäste-WC, Kamin

## Sonstiges

Unsere Immobilie bietet eine weitere Besonderheit für Pferdebesitzer oder die, die schon immer davon geträumt haben, sich ein eigenes Pferd anzuschaffen: in unmittelbarer Nähe zum Haus (150 Meter) kann eine Weidefläche von ca. 2,6 ha zusätzlich erworben werden. Die Weide verfügt über einen Brunnen zur Wasserversorgung und grenzt unmittelbar an das Naturschutzgebiet „Wannaer See“. Die Übernahme einer direkt angrenzende Pachtfläche von ca. 0,5ha ist ebenfalls möglich.

## Lage

Entdecken Sie die ideale Lage dieser Immobilie in Wanna im niedersächsischen Landkreis Cuxhaven. Nur eine kurze Fahrzeit von 10 Minuten bringt Sie zum nächsten Bahnhof nach Otterndorf, was Pendlern und Reisenden höchsten Komfort bietet. Darüber hinaus ist die nächste Autobahn (A27) nur 15 Autominuten entfernt, perfekt für Geschäftsreisende oder Urlauber, die Wert auf eine gute Anbindung legen.

Wanna selbst bietet eine ruhige und idyllische Umgebung, ideal für diejenigen, die die Vorzüge des Landlebens schätzen. Die Umgebung ist geprägt von weitläufigen Feldern und einer freundlichen Nachbarschaft.

Die Ortsrandlage in einer kleinen Sackgasse unterstreicht den besonderen Charme dieser Immobilie: Weite Blicke, viel Ruhe und das Gefühl, „für sich“ zu sein, ohne auf die Erreichbarkeit der Ortschaft zu verzichten. Kilometerlange Feldwege befinden sich in unmittelbarer Nähe – Spazieren oder Joggen gehen, Fahrradfahren – alles direkt vor der Haustür

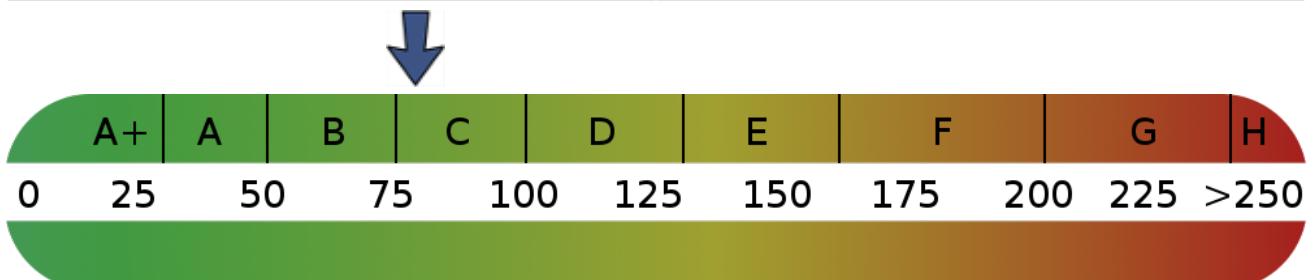
In Wanna finden Sie zudem alle notwendigen Einrichtungen des täglichen Bedarfs, darunter Supermärkte, Kindergarten und Grundschule sowie medizinische Versorgung. Die weiterführenden Schulen (mit Gymnasium) befinden sich in Otterndorf (10 km entfernt und mit dem Schulbus zu erreichen). Der örtliche Sportverein mit über 900 Mitgliedern bietet ein umfassendes Angebot für Kinder und Erwachsene, hier fällt es nicht schwer neue Kontakte zu knüpfen. Ebenfalls verfügt der Ort über zahlreiche weitere Vereine und eine intakte Kirchengemeinde. Der beliebte Ferienort Otterndorf an der Elbe ist in 10 min mit dem Auto zu erreichen. Die Küstenregion der Nordsee ist ebenfalls nur einen Katzensprung entfernt, entspannende Tage am Strand in Cuxhaven oder Dorum können zu ihrem Alltag werden.

## Infrastruktur:

Lebensmittel-Discount, Allgemeinmediziner, Kindergarten, Grundschule, Öffentliche Verkehrsmittel

# Exposé - Energieausweis

Energieausweistyp	Verbrauchsausweis
Erstellungsdatum	ab 1. Mai 2014
Endenergieverbrauch	80,20 kWh/(m <sup>2</sup> a)
Energieeffizienzklasse	C



## Exposé - Galerie



# Exposé - Galerie



# Exposé - Galerie



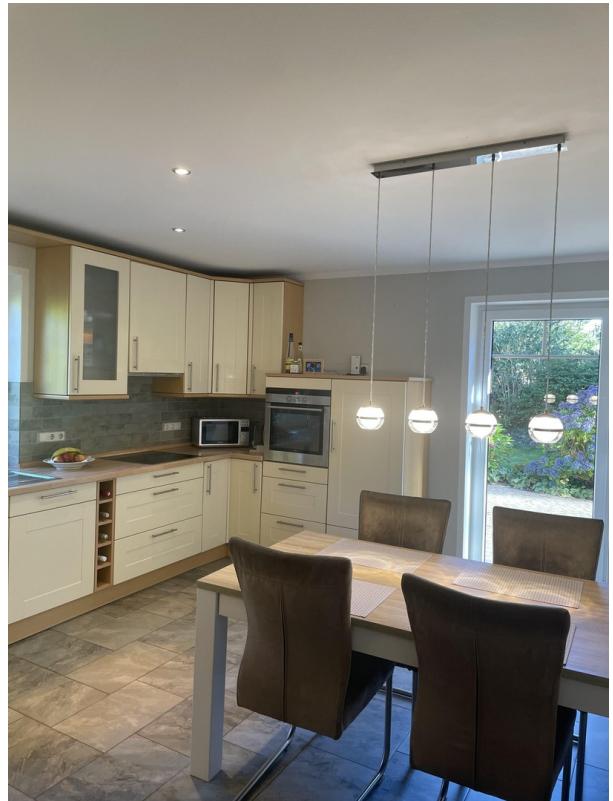
# Exposé - Galerie



# Exposé - Galerie



# Exposé - Galerie



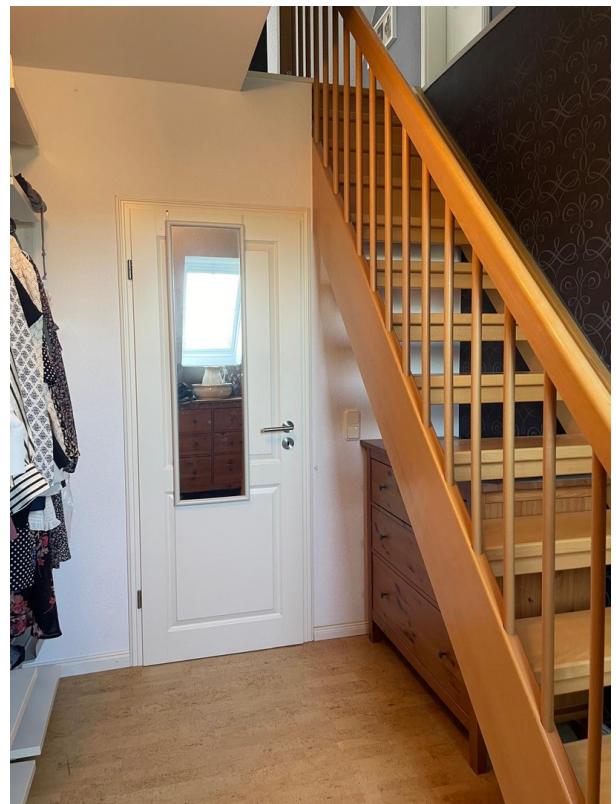
# Exposé - Galerie



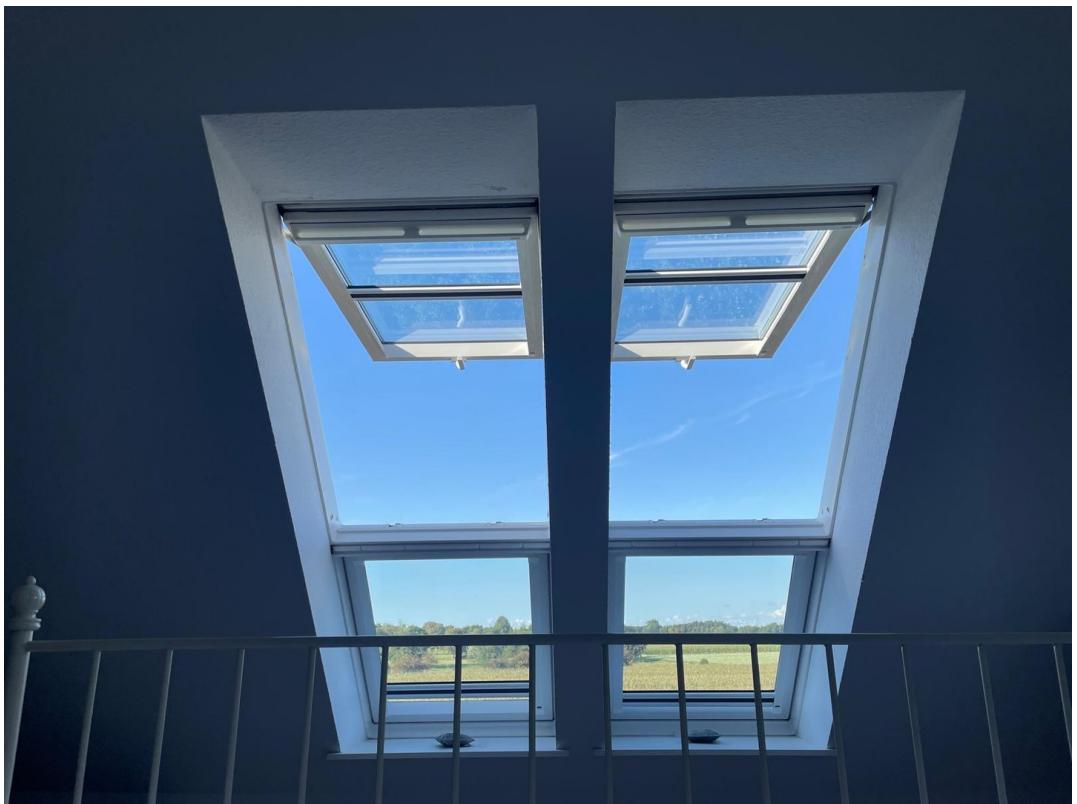
# Exposé - Galerie



# Exposé - Galerie



# Exposé - Galerie



# Exposé - Galerie



# Exposé - Galerie



# Exposé - Galerie



# Exposé - Galerie



# Exposé - Galerie



# Exposé - Galerie



# Exposé - Galerie

