

Exposé

Einfamilienhaus in Drangstedt

Modernes Einfamilienhaus (2020) mit Traumgarten & hochwertiger Ausstattung – provisionsfrei



Objekt-Nr. **OM-444253**

Einfamilienhaus

Verkauf: **599.000 €**

Ansprechpartner:
Familie Petersen

Kührstedter Weg 11
27624 Drangstedt
Niedersachsen
Deutschland

Baujahr	2020	Übernahme	Nach Vereinbarung
Grundstücksfläche	859,00 m ²	Zustand	Neuwertig
Etagen	2	Badezimmer	2
Zimmer	6,00	Garagen	1
Wohnfläche	197,00 m ²	Stellplätze	2
Nutzfläche	32,00 m ²	Heizung	Fußbodenheizung
Energieträger	Gas		

Exposé - Beschreibung

Objektbeschreibung

Einziehen, ankommen, wohlfühlen – dieses neuwertige Einfamilienhaus aus 2020 überzeugt mit Energieeffizienzklasse A, großzügigem Raumprogramm und einem hohen Maß an Privatsphäre in ruhiger Lage. Ob Familienzu Hause oder stilvoller Rückzugsort: Hier finden Sie Raum für Leben, Entspannung und individuelle Entfaltung.

Auf ca. 197 m² Wohnfläche bietet das Haus eine durchdachte Raumaufteilung über zwei Etagen. Der großzügige Wohn- und Essbereich im Erdgeschoss bildet den Mittelpunkt des Hauses und öffnet sich direkt zur Terrasse und in den liebevoll angelegten Garten. Große Fensterflächen sorgen für eine helle, freundliche Atmosphäre. Die hochwertige Einbauküche fügt sich harmonisch in das offene Raumkonzept ein und wird schnell zum Treffpunkt für Familie und Gäste.

Insgesamt sechs Zimmer bieten vielfältige Nutzungsmöglichkeiten – als Schlaf-, Kinder- oder Arbeitszimmer. Eine Sauna rundet das Angebot ab und schafft zusätzlichen Raum für Entspannung im Alltag.

Das Obergeschoss wurde 2026 umfassend renoviert und präsentiert sich in einem modernen, hochwertigen Zustand. Das Masterbad wurde vollständig neu gestaltet: neuer Waschtisch, hochwertige neue Armaturen von Hansgrohe und frische Tapete – ein echtes Wohlfühl-Bad.

Im Außenbereich überzeugt das ca. 859 m² große Grundstück mit gepflegtem Garten, Terrasse und einem Outdoor-Whirlpool mit Massagefunktion. Eine automatische Bewässerungsanlage hält den Garten mühelos in Topzustand. Eine große Garage und mehrere Stellplätze davor sorgen für komfortables Parken.

Ausstattung

Ausstattung:

- Fußbodenheizung in allen Räumen
- Dreifachverglaste Fenster mit Schallschutz
- Elektrische Außenrollläden an allen Fenstern (EG & OG)
- Moderne Gasheizung mit Solarthermie, Energieeffizienzklasse A (48 kWh/m²a)
- Hochwertige Einbauküche
- Masterbad neu gestaltet (2026): Waschtisch, Hansgrohe-Armaturen, neue Tapete
- Sauna
- Outdoor-Whirlpool mit Massagefunktion
- Kaminanschluss
- Glasfaseranschluss & professionelle Netzwerkinfrastruktur
- Hochwertige Schließanlage
- Kameraüberwachungsanlage
- App-gesteuertes Garagentor
- App-gesteuerte automatische Gartenbewässerung
- Geflieste Garage
- Springbrunnen

Auf Wunsch können der neuwertige Einbauschränk (PAX-System), die sehr hochwertigen Deckenleuchten sowie die neue Miele-Waschmaschine und ein neuer Gefrierschränk vom Käufer übernommen werden.

Fußboden:

Fliesen, Vinyl / PVC

Weitere Ausstattung:

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

Lage

Die Immobilie befindet sich in ruhiger und familienfreundlicher Lage im beliebten Ortsteil Drangstedt in Geestland. Die Umgebung ist geprägt von einer gepflegten Wohnbebauung und bietet eine angenehme Kombination aus naturnahem Wohnen und guter Erreichbarkeit.

Besonders für Familien bietet die Lage ideale Voraussetzungen: Kindergarten und Grundschule sind in nur ca. 900 m Entfernung bequem erreichbar. Einkaufsmöglichkeiten für den täglichen Bedarf befinden sich ebenfalls in kurzer Distanz (ca. 700 m). Weitere Einrichtungen wie Ärzte und Apotheken sind in den umliegenden Ortschaften schnell erreichbar.

Weiterführende Schulen befinden sich in der näheren Umgebung und sind gut angebunden. Die vorhandene Busverbindung sorgt für eine unkomplizierte Erreichbarkeit, auch ohne eigenes Fahrzeug.

Die Anbindung ist insgesamt sehr komfortabel: Die Autobahn A27 ist in wenigen Minuten (ca. 4,7 km) erreichbar und ermöglicht eine schnelle Verbindung nach Bremerhaven (ca. 12 km) sowie in Richtung Cuxhaven und Bremen.

Neben der guten Infrastruktur überzeugt die Lage vor allem durch ihre hohe Lebensqualität. Die ruhige Umgebung, zahlreiche Freizeitmöglichkeiten und die Nähe zur Natur schaffen ideale Bedingungen für Erholung und Entspannung – ein perfekter Rückzugsort für alle, die Wert auf Ruhe, Platz und ein angenehmes Wohnumfeld legen.

Infrastruktur:

Lebensmittel-Discount, Kindergarten, Grundschule, Öffentliche Verkehrsmittel

Exposé - Energieausweis

Energieausweistyp	Bedarfsausweis
Erstellungsdatum	ab 1. Mai 2014
Endenergiebedarf	48,00 kWh/(m ² a)
Energieeffizienzklasse	A



Exposé - Galerie



Front

Exposé - Galerie



Vorgarten im Sommer



Frontansicht

Exposé - Galerie



Flur EG



Flur EG

Exposé - Galerie



Wohnzimmer



Wohnzimmer

Exposé - Galerie



Esszimmer



Esszimmer

Exposé - Galerie



Esszimmer



Küche

Exposé - Galerie



Küche



Gäste WC (1)

Exposé - Galerie



Büro



Galerie

Exposé - Galerie



Stuck



Schlafzimmer

Exposé - Galerie



Schlafzimmer



Raum

Exposé - Galerie



Sauna



Master-Badezimmer

Exposé - Galerie



Master-Badezimmer



Master-Badezimmer

Exposé - Galerie



Master-Badezimmer



Master-Badezimmer

Exposé - Galerie



Master-Badezimmer



Terrasse

Exposé - Galerie



Terrasse



Garten

Exposé - Galerie



Jacuzzi



Garten-Eingang & Jacuzzi

Exposé - Galerie



Seite

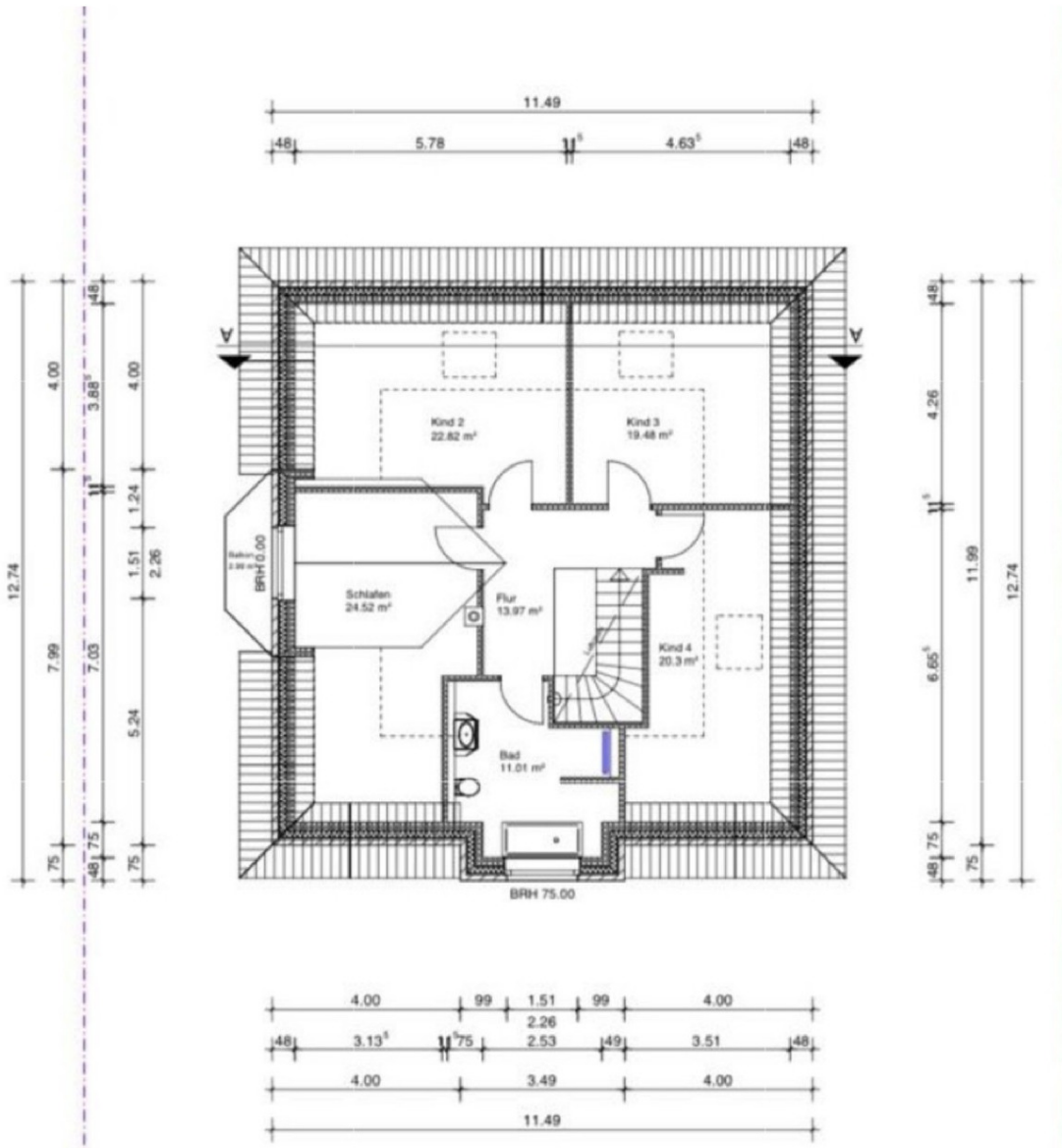


Gartentor von innen

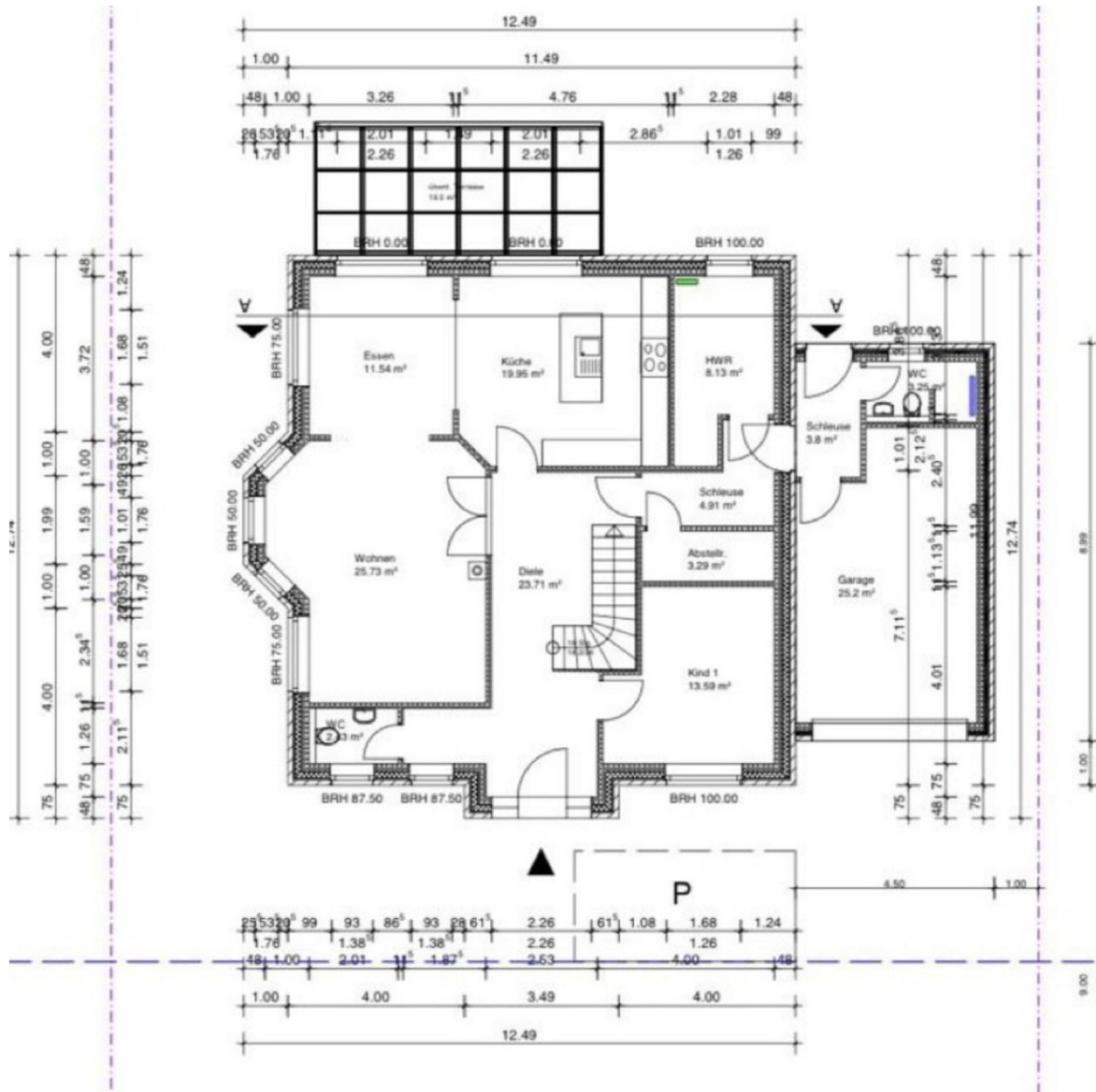
Exposé - Galerie



Exposé - Grundrisse



Exposé - Grundrisse



Exposé - Anhänge

1. Energieausweis
2. Flurkarte

ENERGIEAUSWEIS für Wohngebäude

gemäß den §§ 16 ff. der Energieeinsparverordnung (EnEV) vom ¹ 18.11.2013

Berechneter Energiebedarf des Gebäudes

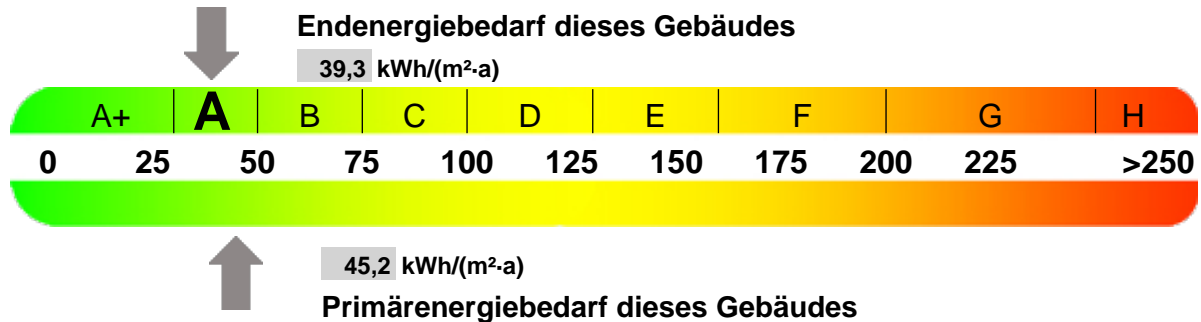
Registriernummer ² NI-2019-002809400

(oder: "Registriernummer wurde beantragt am ...")

2

Energiebedarf

CO₂-Emissionen ³ 11 kg/(m²-a)



Anforderungen gemäß EnEV ⁴

Primärenergiebedarf

Ist-Wert 45,2 kWh/(m²-a) Anforderungswert 57,5 kWh/(m²-a)

Energetische Qualität der Gebäudehülle H_T'

Ist-Wert 0,28 W/(m²-K) Anforderungswert 0,4 W/(m²-K)

Sommerlicher Wärmeschutz (bei Neubau) eingehalten

Für Energiebedarfsberechnungen verwendetes Verfahren

- Verfahren nach DIN V 4108-6 und DIN V 4701-10
- Verfahren nach DIN V 18599
- Regelung nach § 3 Absatz 5 EnEV
- Vereinfachungen nach § 9 Absatz 2 EnEV

Endenergiebedarf dieses Gebäudes [Pflichtangabe in Immobilienanzeigen]

39,3 kWh/(m²-a)

Angaben zum EEWärmeG ⁵

Nutzung erneuerbarer Energien zur Deckung des Wärme- und Kältebedarfs auf Grund des Erneuerbare-Energien-Wärmegesetzes (EEWärmeG)

Art:	Solare Strahlungsenergie	Deckungsanteil:	15 %
			0 %
			0 %

Ersatzmaßnahmen ⁶

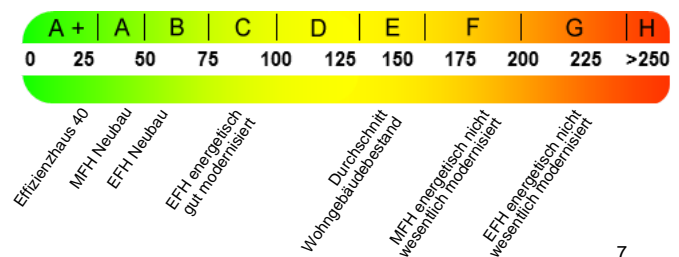
Die Anforderungen des EEWärmeG werden durch die Ersatzmaßnahme nach § 7 Absatz 1 Nummer 2 EEWärmeG erfüllt.

- Die nach § 7 Absatz 1 Nummer 2 EEWärmeG verschärften Anforderungswerte der EnEV sind eingehalten.
- Die in Verbindung mit § 8 EEWärmeG um % verschärften Anforderungswerte der EnEV sind eingehalten.

Verschärfter Anforderungswert Primärenergiebedarf: 0 kWh/(m²-a)

Verschärfter Anforderungswert für die energetische Qualität der Gebäudehülle H_T': 0 W/(m²-K)

Vergleichswerte Endenergie



Erläuterungen zum Berechnungsverfahren

Die Energieeinsparverordnung lässt für die Berechnung des Energiebedarfs unterschiedliche Verfahren zu, die im Einzelfall zu unterschiedlichen Ergebnissen führen können. Insbesondere wegen standardisierter Randbedingungen erlauben die angegebenen Werte keine Rückschlüsse auf den tatsächlichen Energieverbrauch. Die ausgewiesenen Bedarfswerte der Skala sind spezifische Werte nach der EnEV pro Quadratmeter Gebäudenutzfläche (A_N), die im Allgemeinen größer ist als die Wohnfläche des Gebäudes.

¹ siehe Fußnote 1 auf Seite 1 des Energieausweises
Angabe

⁴ nur bei Neubau sowie bei Modernisierung im Fall des § 16 Absatz 1 Satz 3 EnEV

⁶ nur bei Neubau im Fall der Anwendung von § 7 Absatz 1 Nummer 2 EEWärmeG

² siehe Fußnote 2 auf Seite 1 des Energieausweises

³ freiwillige

⁵ nur bei Neubau

⁷ EFH: Einfamilienhaus, MFH: Mehrfamilienhaus

Geobasis.NI Flurstück 128/11

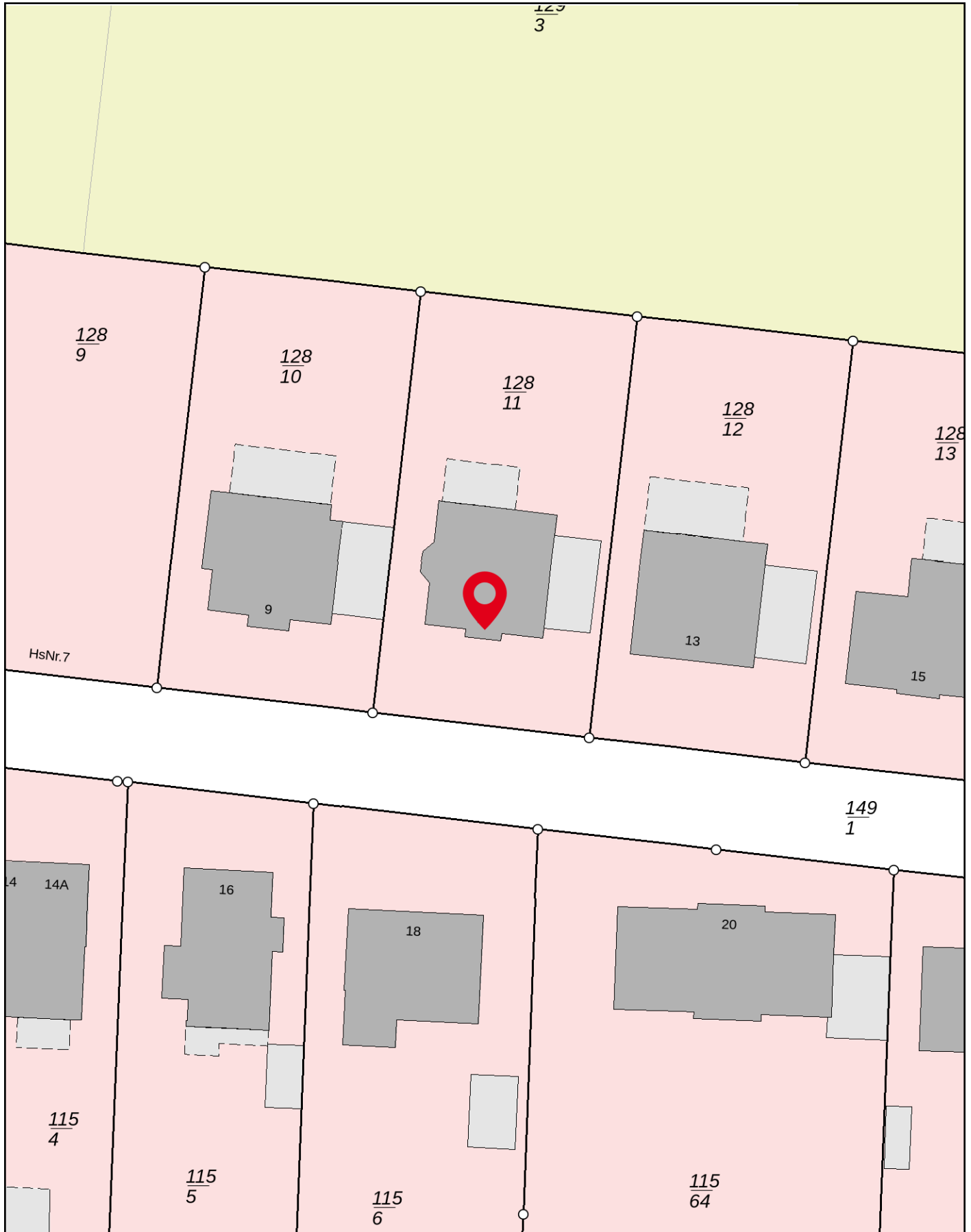
Dieser Ausdruck wurde mit Geobasis.NI erstellt. Keine amtliche Standardausgabe.

1 : 500

Erstellt am: 16.03.2026



E: 484132.24, N: 5940571.84



E: 484039.63, N: 5940452.95

Herausgeber: Landesamt für Geoinformation und Landesvermessung Niedersachsen

Bei einer Verwertung für nichteigene oder wirtschaftliche Zwecke oder einer öffentlichen Wiedergabe sind die Allgemeinen Geschäfts- und Nutzungsbedingungen (AGNB) zu beachten; ggf. sind erforderliche Nutzungsrechte über einen zusätzlich mit der für den Inhalt verantwortlichen Behörde abzuschließenden Nutzungsvertrag zu erwerben.

© GeoBasis-DE/LGLN 2026



Geobasis.NI Flurstück 128/11

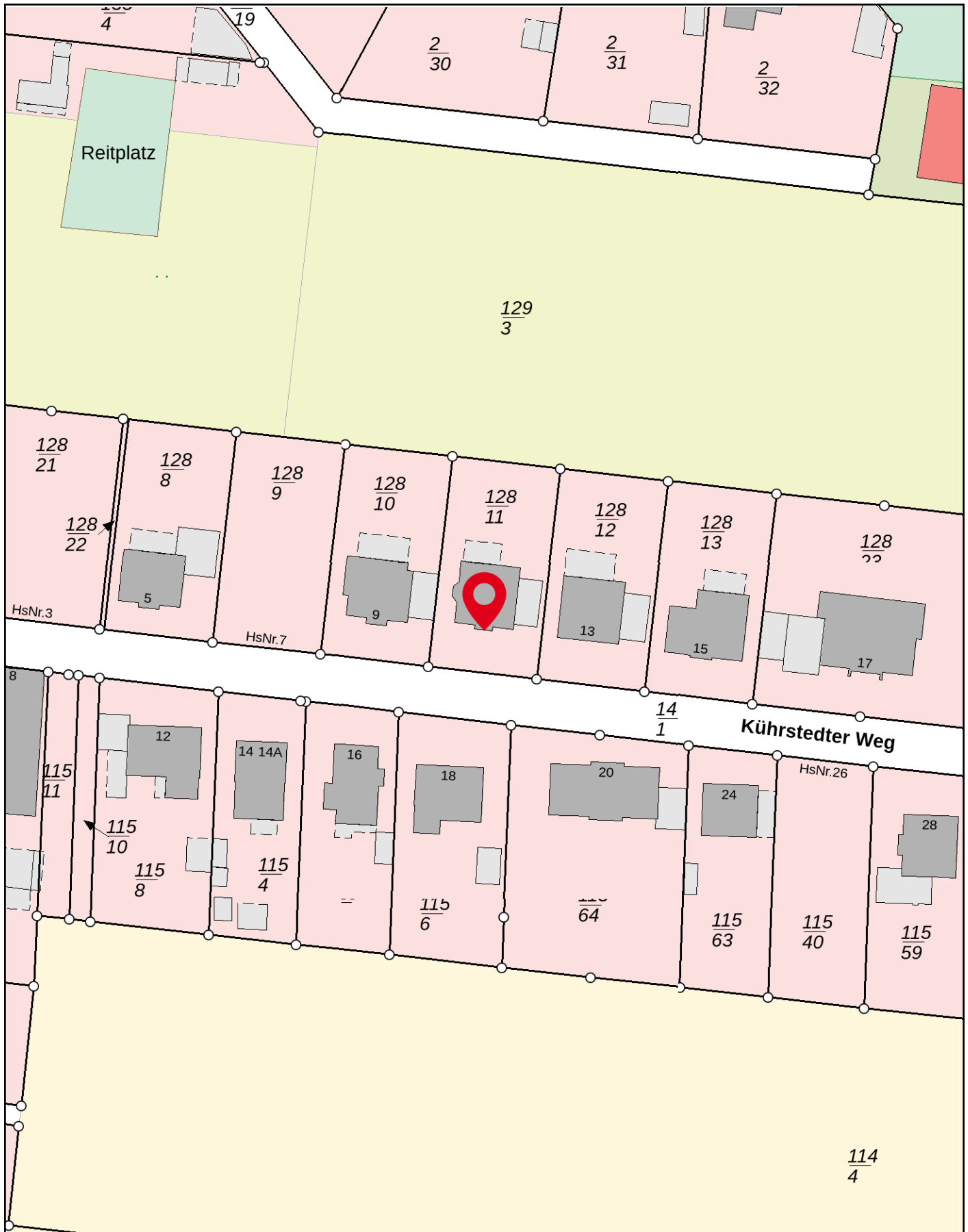
Dieser Ausdruck wurde mit Geobasis.NI erstellt. Keine amtliche Standardausgabe.

1 : 1.000

Erstellt am: 16.03.2026



E: 484178.54, N: 5940631.28



E: 483993.33, N: 5940393.51

Herausgeber: Landesamt für Geoinformation und Landesvermessung Niedersachsen

Bei einer Verwertung für nichteigene oder wirtschaftliche Zwecke oder einer öffentlichen Wiedergabe sind die Allgemeinen Geschäfts- und Nutzungsbedingungen (AGNB) zu beachten; ggf. sind erforderliche Nutzungsrechte über einen zusätzlich mit der für den Inhalt verantwortlichen Behörde abzuschließenden Nutzungsvertrag zu erwerben.

© GeoBasis-DE/LGLN 2026

