

# Exposé

## Bungalow in Neuenkirchen

### Provisionsfreier neuer Bungalow Nordsee-Nähe - Energieeffizienzklasse A - Luft-Wasser-Wärmepumpe



Objekt-Nr. OM-447371

### Bungalow

Verkauf: **450.000 €**

Ansprechpartner:  
Peter Friedrich

21763 Neuenkirchen  
Niedersachsen  
Deutschland

Baujahr	2025	Energieträger	Luft-/Wasserwärme
Grundstücksfläche	1.028,00 m <sup>2</sup>	Übernahme	Nach Vereinbarung
Etagen	1	Zustand	Neuwertig
Zimmer	4,00	Schlafzimmer	3
Wohnfläche	124,13 m <sup>2</sup>	Badezimmer	2
Nutzfläche	39,00 m <sup>2</sup>	Heizung	Fußbodenheizung

# Exposé - Beschreibung

## Objektbeschreibung

Dieser lichtdurchflutete Bungalow wurde im Februar 2025 fertiggestellt und bietet auf seinen 124 m<sup>2</sup> ausreichend Platz auch für ältere Paare bzw. Familien mit Kindern.

Die Diele, in der der Zugang zum Gästebad mit WC/DU/WT ist, wird durch eine Schallschutztür vom Flur getrennt.

Der großzügige Wohn-/Essbereich hat ein großes Fenster mit 2 Flügeln und bietet direkten Zugang zur Terrasse, dem Garten mit Salzwasserpool, zur Garage und der Blockhütte.

Neben der Küche befindet sich der separate Hauswirtschaftsraum mit der Heizungsanlage, Platz für Waschmaschine/Trockner, Regale und für eine große Kühlschrank-/Gefrierschrankskombination.

Momentane Zimmernutzung:

Schlafen: Schlafen

Kind II: Gästezimmer

Kind I: Schlafen

Wohnen: Wohn-/Essbereich

D-Bad: Gästebad

Bad: Masterbad

Beide Bäder sind mit bodengleichen Duschen (Linienentwässerung) ausgestattet. Zusätzlich hat das Masterbad ein höhergesetztes Dusch-WC, welches dadurch behindertengerecht ist.

Durch die Trockenboden-Binderkonstruktion entstand im Dachboden eine 30 m<sup>2</sup> große Lagerfläche, die bereits mit einem Fußboden belegt ist. Gesamtverkehrslast 150 kg/m<sup>2</sup>.

Wohnfläche: 124 m<sup>2</sup>

Außenmaße: 11,52 m x 14,27 m

Walmdach 35°

Räume im Erdgeschoss

(Wohnflächenangaben gem. WoFIV)

Wohnzimmer: 32,10 m<sup>2</sup>

Schlafzimmer: 11,64 m<sup>2</sup>

Kinderzimmer I: 13,93 m<sup>2</sup>

Kinderzimmer II: 14,33 m<sup>2</sup>

Küche: 10,52 m<sup>2</sup>

Bad: 8,41 m<sup>2</sup>

D-Bad: 8,01 m<sup>2</sup>

Diele: 4,95 m<sup>2</sup>

Flur: 2,19 m<sup>2</sup>

Hausanschlussraum: 9,08 m<sup>2</sup>

Überdachte Terrasse: 8,97 m<sup>2</sup>

Die Bauunterlagen liegen komplett vor.

## Ausstattung

Das Haus ist mit einem Verblendmauerwerk versehen.

An allen Fenstern sind motorenbetriebene Rolläden, die Raumhöhen betragen im gesamten Gebäude 2,72 m. Zur individuellen Regelung der Raumtemperatur verfügt jeder abgeschlossene Wohnraum über ein eigenes Thermostat.

Bäder, Küche und HWR sind mit einer Lüftungsanlage ausgestattet.

Die beiden Bäder sind im Boden komplett, sowie umlaufend 1,20 m und im Duschbereich 2,10 m gefliest sowie mit Duscharmaturen von Grohe (Thermostate) ausgestattet.

Zwei der Zimmer ( Schlafen/Kind 2) sind mit hochwertigem Kugelgarn-Teppichboden und die anderen Räume mit Vinyl ausgelegt.

Deckenspots in den Bädern, Flur, Wohn- und Essbereich.

In allen Zimmern ist neben der Dreifachsteckdose ein Datenleitungsanschluss vorhanden.

Auf dem Dach befinden sich neben der Satellitenschüssel 4 Solarplatten mit 2 kWp Gesamtleistung und auf dem Dachboden ein Speicher mit einer Speicherkapazität von 2,24 kWh. Der Zugang zum Dachboden befindet sich in der Diele, nicht im Bereich des Flures. Durch zusätzliche Fenster hat der Dachboden Tageslicht.

Der Internetanschluss ist über die am Haus montierte 5G-Antenne gegeben.

Eine Betonfertiggarage von 3 x 6 m mit einem motorbetriebenen Schwingtor und zwei weitere Stellplätze sind vorhanden.

Die Blockbohlenhütte (45 mm) mit 3 x 3 m geschlossen und 3 x 3 m Vorderseitig offen befindet sich im hinteren Gartenbereich.

Der einen Meter eingelassene mit Salzwasser gefüllte Achtformpool 7,25 x 4,60 x 1,50 m mit Sandfilteranlage, sowie einer Salzelektrolyseanlage wird durch ein stabiles 8 x 5 m großes Zelt von der Firma „Stabile Zelte“ gegen Witterungseinflüsse geschützt.

### **Fußboden:**

Teppichboden, Fliesen, Vinyl / PVC

### **Weitere Ausstattung:**

Terrasse, Garten, Duschbad, Pool / Schwimmbad, Einbauküche, Gäste-WC, Barrierefrei

## Sonstiges

Die Einbauküche von der Firma NOBILIA im Wert von 15.000 € mit dem Backofen (Bauknecht), der Induktionsplatte (Gorenje), der Dunstabzugshaube (Levivo), dem Geschirrspüler (Bauknecht) und der Gefrierschrank/Kühlschrankkombination (Gorenje) ist im Preis enthalten, das gesamte Mobiliar ebenfalls im Wert von 15.000 € ist als Verhandlungsmasse zu verstehen. Dies würde im Kaufvertrag gesondert ausgewiesen werden, so dass darauf keine Grunderwerbssteuer fällig werden würde.

Weitere Bilder vom Inneren des Hauses gerne nach Rücksprache erhältlich.

## Lage

Neuenkirchen ist eine Gemeinde in Niedersachsen mit 7 Ortsteilen und gehört zur Samtgemeinde Land Hadeln im Landkreis Cuxhaven und liegt in der Nähe von Otterndorf, einer Küstenstadt mit guter Infrastruktur und maritimem Flair inmitten der malerischen Landschaft der Norddeutschen Tiefebene.

Der Ort überzeugt durch die Nähe zur Nordsee und bietet eine charmante ländliche Atmosphäre mit gewachsener Dorfinfrastruktur und ist ein idealer Ausgangspunkt für Erholungssuchende und Naturfreunde.

Trotz des ländlichen Charakters sind größere Städte - Cuxhaven, Bremerhaven, Stade ...- durch die verkehrsgünstige Lage mit Anbindung an die B73 und die A27 gut erreichbar und macht die Gemeinde zusätzlich reizvoll, was den Wohnort besonders attraktiv macht.

Die Immobilie liegt im Innenbereich des Hauptortes von Neuenkirchen am Rande eines abgeschlossenen Neubaugebietes auf 1028 m<sup>2</sup>.

Einkaufsmöglichkeiten für den täglichen Bedarf hat man fußläufig im „Dein Dorfladen“.

Arzt, Zahnarzt, Gaststätte, Fleischer, Friseur und das Dorfgemeinschaftshaus erreichen Sie in nur 400 Metern, die Kindertagesstätte liegt 900 Meter entfernt.

Die nächste Bushaltestelle liegt ebenfalls 400 Meter entfernt und bietet Anschluss an das öffentliche Verkehrsnetz, unter anderem in Richtung Otterndorf und Cuxhaven.

**Infrastruktur:**

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

# Exposé - Energieausweis

Energieausweistyp	Bedarfsausweis
Erstellungsdatum	ab 1. Mai 2014
Endenergiebedarf	36,00 kWh/(m <sup>2</sup> a)
Energieeffizienzklasse	A



## Exposé - Galerie



Westansicht

# Exposé - Galerie



Weg zum Haus/Anliegerstraße



Ostansicht

# Exposé - Galerie



Straßenansicht



Nordansicht

# Exposé - Galerie



Nordansicht



Terrasse

# Exposé - Galerie



Wohnmobilplatz + 2 Stellplätze



Südansicht mit 2 Stellplätzen

# Exposé - Galerie



Winterbild



Küche



Flur Richtung Wohnzimmer

# Exposé - Galerie



Flur Richtung Haustür



Gästebad

# Exposé - Galerie



Masterbad



Masterbad

# Exposé - Galerie



Dachboden



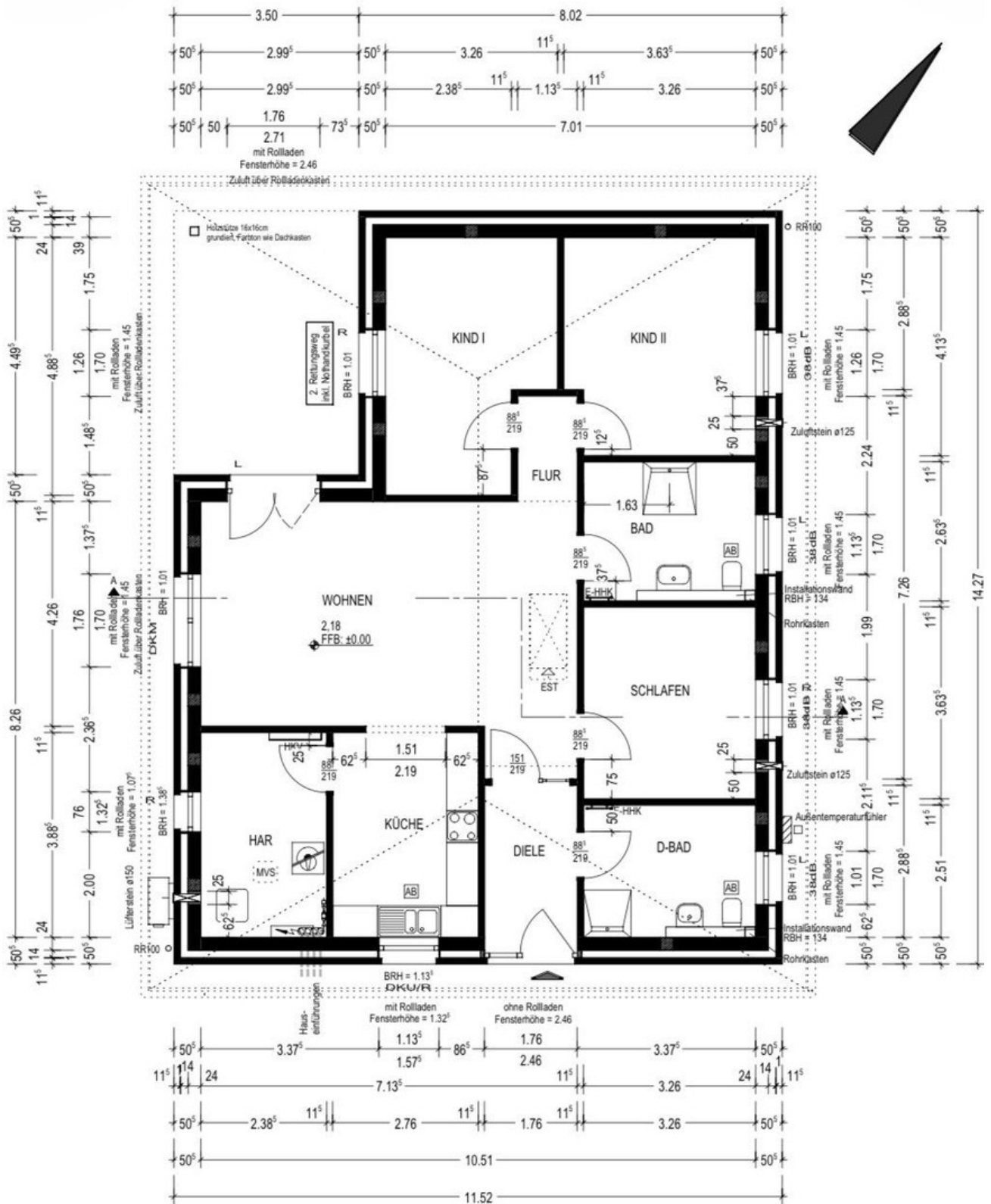
Wohnmobilparkplatz

# Exposé - Galerie



Salzwasserpool

# Exposé - Grundrisse



# Exposé - Grundrisse

## ENERGIEAUSWEIS für Wohngebäude

gemäß den §§ 79 ff. Gebäudeenergiegesetz (GEG) vom <sup>1</sup> 20.07.2022

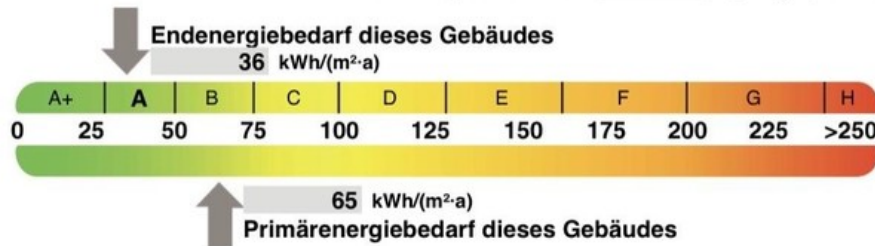
Berechneter Energiebedarf des Gebäudes

Registriernummer: NI-2025-005573287

2

### Energiebedarf

Treibhausgasemissionen 20,3 kg CO<sub>2</sub>-Äquivalent/(m<sup>2</sup>·a)



#### Anforderungen gemäß GEG <sup>2</sup>

##### Primärenergiebedarf

Ist-Wert 65 kWh/(m<sup>2</sup>·a) Anforderungswert 72 kWh/(m<sup>2</sup>·a)

##### Energetische Qualität der Gebäudehülle H<sub>T</sub> <sup>4</sup>

Ist-Wert 0,25 W/(m<sup>2</sup>·K) Anforderungswert 0,32 W/(m<sup>2</sup>·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 § 31 GEG („Modellgebäudeverfahren“)
- Vereinfachungen nach § 50 Absatz 4 GEG

Endenergiebedarf dieses Gebäudes [Pflichtangabe in Immobilienanzeigen]

36 kWh/(m<sup>2</sup>·a)

### Angaben zur Nutzung erneuerbarer Energien <sup>3</sup>

Nutzung erneuerbarer Energien zur Deckung des Wärme- und Kälteenergiebedarfs auf Grund des § 10 Absatz 2 Nummer 3 GEG

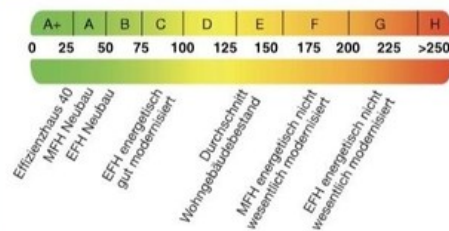
Art:	Deckungs- anteil:	Anteil der Pflichterfü- llung:	
		%	%
		%	%
Summe:		%	%

### Maßnahmen zur Einsparung <sup>3</sup>

Die Anforderungen zur Nutzung erneuerbarer Energien zur Deckung des Wärme- und Kälteenergiebedarfs werden durch eine Maßnahme nach § 45 GEG oder als Kombination gemäß § 34 Absatz 2 GEG erfüllt.

- Die Anforderungen nach § 45 GEG in Verbindung mit § 16 GEG sind eingehalten.
- Maßnahme nach § 45 GEG in Kombination gemäß § 34 Absatz 2 GEG: Die Anforderungen nach § 16 GEG werden um 22% unterschritten. Anteil der Pflichterfüllung: 100%

### Vergleichswerte Endenergie <sup>4</sup>



### Erläuterungen zum Berechnungsverfahren

Das GEG 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 dem GEG pro Quadratmeter Gebäudenutzfläche (A<sub>n</sub>), die im Allgemeinen größer ist als die Wohnfläche des Gebäudes.

<sup>1</sup> siehe Fußnote 1 auf Seite 1 des Energieausweises

<sup>2</sup> nur bei Neubau sowie bei Modernisierung im Fall des § 80 Absatz 2 GEG

<sup>3</sup> nur bei Neubau

<sup>4</sup> EFH: Einfamilienhaus, MFH: Mehrfamilienhaus

# Exposé - Grundrisse

21:19

 **Grundsteuer-Viewer**



**Ausgewählte Flurstücke in Neuenkirchen**  
Zum Krummen Feld 2C, 21763 Neuenkirchen

#	Gemarkung	Flur	Flurstück	Amtliche Fläche
1	Neuenkirchen (0410)	8	14 /27	1.028 m <sup>2</sup>
<b>Gesamtfläche</b>				1.028 m <sup>2</sup>

Flurstück Schnellauswahl

Gemarkung

Flur

# Exposé - Grundrisse

