

# Exposé

## Einfamilienhaus in Geestland

**Exklusives Traumhaus aus 2012 auf einem Traumgrundstück inkl. Garage, Massiv-Bau, in ruhiger Lage**



Objekt-Nr. OM-449388

### Einfamilienhaus

Verkauf: **575.000 €**

Ansprechpartner:  
Andreas Maurer

Georg-Hillmann-Ring 57  
27607 Geestland  
Niedersachsen  
Deutschland

Baujahr	2012	Übernahme	Nach Vereinbarung
Grundstücksfläche	666,00 m <sup>2</sup>	Zustand	gepflegt
Etagen	2	Schlafzimmer	6
Zimmer	7,00	Badezimmer	3
Wohnfläche	215,50 m <sup>2</sup>	Garagen	1
Nutzfläche	259,62 m <sup>2</sup>	Stellplätze	2
Energieträger	Gas	Heizung	Fußbodenheizung

# Exposé - Beschreibung

## Objektbeschreibung

Dieses exklusive in 2012 Massiv erbaute Einfamilienhaus präsentiert sich in einem sehr gepflegten und hochwertigem Zustand. Die großzügige Wohnfläche von ca. 215,50 m<sup>2</sup> verteilt sich auf zwei Ebenen und ist wie folgt ausgestattet:

Erdgeschoss ( möglich als Wohnung 1 123,42m<sup>2</sup>)

- Flur
- Garderobe
- Gäste WC
- Wohnzimmer mit durchgang zur Terrasse
- Koch- und Essbereich mit Zugang zum Garten
- Schlafzimmer
- Büro
- Abstellraum
- Badezimmer mit Dusche
- Hauswirtschaftsraum

Obergeschoss (möglich als Wohnung 2 92,08m<sup>2</sup>)

- Flur
- Kinderzimmer 1
- Kinderzimmer 2
- Kinderzimmer 3 ( möglich als Wohnzimmer )
- Schlafzimmer mit zugang zum Balkon ( möglich nutzug als Küche notwendige Anschlüsse und Abfluss vorhanden )
- Badezimmer

Wohn- und Nutzflächen:

259,62m<sup>2</sup>

## Ausstattung

Wird als Einfamilienhaus aktuell genutzt, ist aber von anfang an als Zweifamilienhaus vorgesehen!

### **Fußboden:**

Fliesen, Vinyl / PVC

### **Weitere Ausstattung:**

Balkon, Terrasse, Garten, Dachterrasse, Duschbad, Einbauküche, Gäste-WC, Kamin

## Lage

Das charmante Einfamilienhaus befindet sich in einer ruhigen und attraktiven Wohnlage im charmanten Langen, einer beschaulichen Ortschaft in der Gemeinde Geestland. Diese Region zeichnet sich durch eine harmonische Verbindung von ländlicher Idylle und städtischer Nähe aus. Von hier aus haben Sie eine exzellente Anbindung an die A27 in Richtung Cuxhaven oder Bremen.

In Langen erwartet Sie eine angenehme Nachbarschaft mit familiärem Flair, perfekt für alle, die Wert auf eine entspannte und freundliche Umgebung legen. Die Umgebung ist geprägt von einer gepflegten Infrastruktur und bietet zahlreiche Möglichkeiten zur Freizeitgestaltung, sei es durch Spaziergänge in der Natur oder sportliche Aktivitäten.

Kindergärten, Schulen und alle wichtigen Einkaufsmöglichkeiten sind bequem erreichbar und gewährleisten eine hohe Lebensqualität für Familien. Darüber hinaus profitieren Sie von einer sehr guten Anbindung an den öffentlichen Nahverkehr (nur 250 Meter entfernt) und die regionalen Verkehrsrouten, sodass auch größere Städte schnell und unkompliziert erreichbar sind.

Erleben Sie in Langen ein Leben zwischen Natur und Urbanität, das Komfort, Ruhe und Erholung gleichermaßen bietet. Ein idealer Ort, um sich niederzulassen und das Leben in vollen Zügen zu genießen.

**Infrastruktur:**

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

# Exposé - Energieausweis

Energieausweistyp	Bedarfsausweis
Erstellungsdatum	bis 30. April 2014
Endenergiebedarf	51,69 kWh/(m <sup>2</sup> a)



## Exposé - Galerie



# Exposé - Galerie



# Exposé - Galerie



# Exposé - Galerie



# Exposé - Galerie



# Exposé - Galerie



# Exposé - Galerie



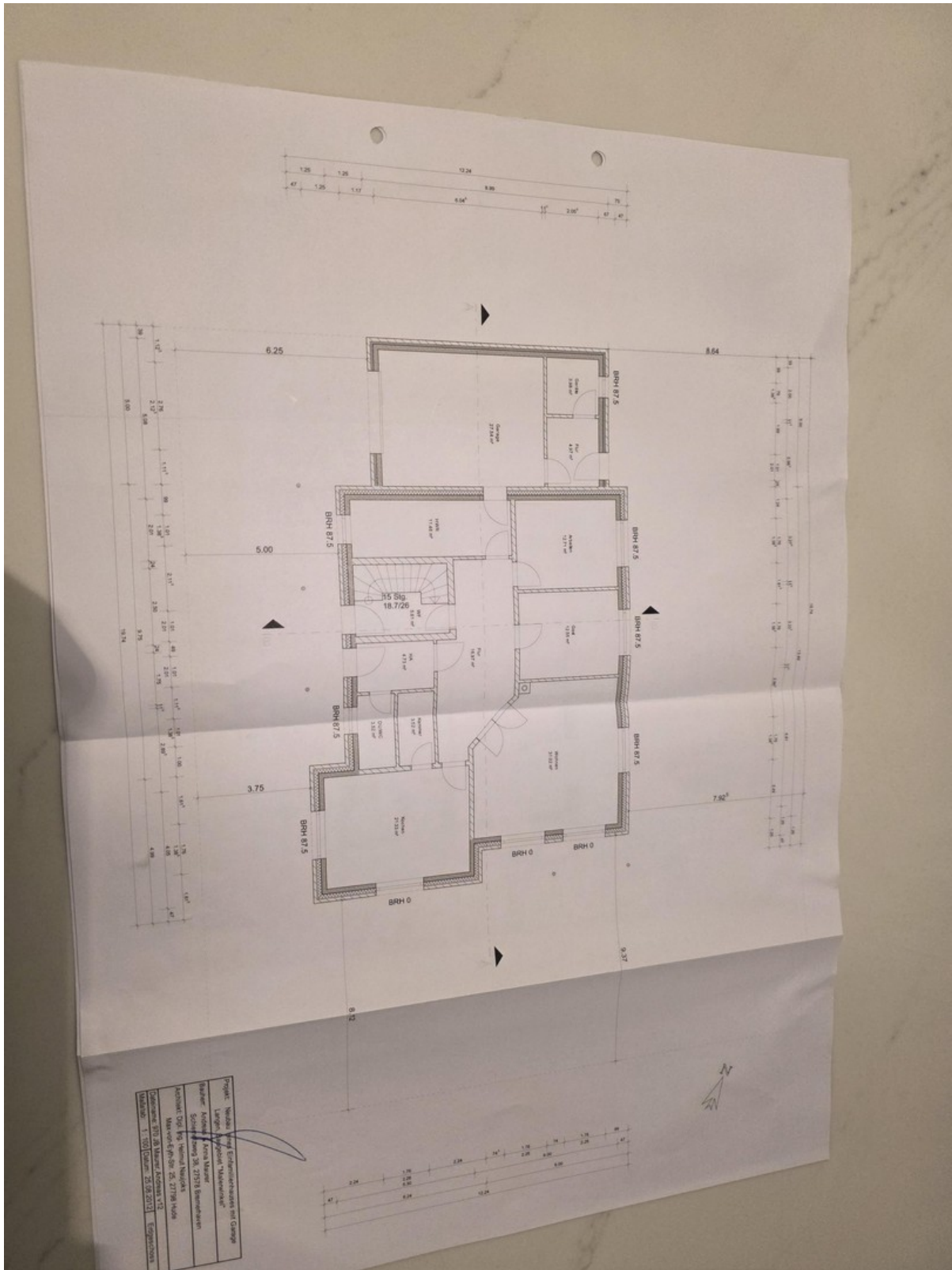
# Exposé - Galerie



# Exposé - Galerie

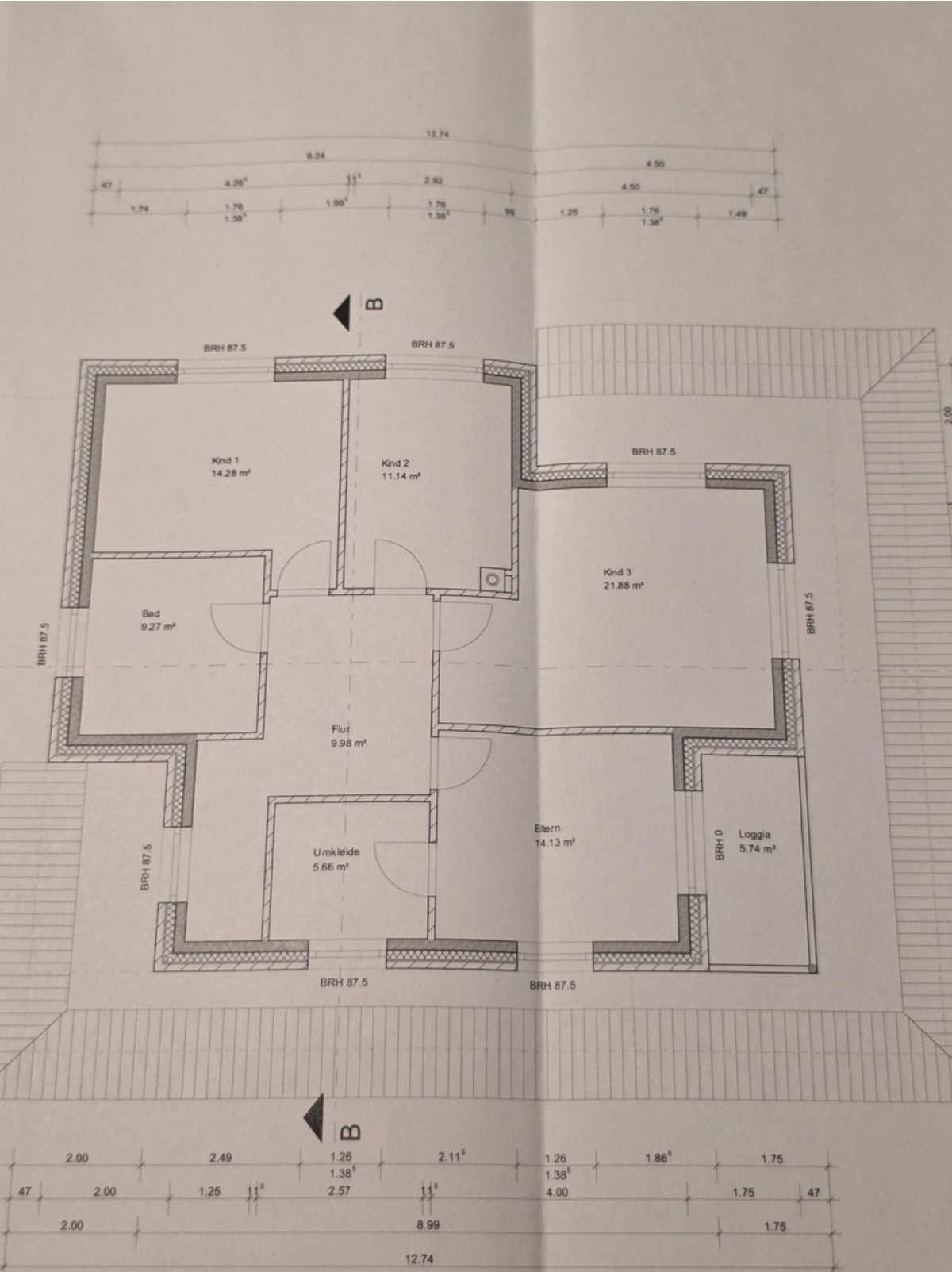


# Exposé - Grundrisse





# Exposé - Grundrisse



# Exposé - Grundrisse

