

# Exposé

## Landhaus in Geestland

### Hausverkauf von privat, ohne Provision: Schönes Landhaus mit traumhaftem Garten



Objekt-Nr. OM-256972

### Landhaus

Verkauf: **183.000 €**

Ansprechpartner:  
Claudia Harms

Zum Jidwedel 5  
27624 Geestland  
Niedersachsen  
Deutschland

Baujahr	1908	Übernahme	sofort
Grundstücksfläche	2.100,00 m <sup>2</sup>	Zustand	gepflegt
Etagen	2	Schlafzimmer	5
Zimmer	10,00	Badezimmer	2
Wohnfläche	205,00 m <sup>2</sup>	Garagen	2
Nutzfläche	320,00 m <sup>2</sup>	Stellplätze	4
Energieträger	Öl	Heizung	Zentralheizung

# Exposé - Beschreibung

## Objektbeschreibung

NEU: Das neue KfW-Programm „Jung kauft Alt“ unterstützt junge Familien beim Kauf (eff. Zinssatz von 1,51%)!

Dieses großzügige, individuelle Haus mit wunderschönem Garten und unverbaubarer Aussicht in die Feldmark steht in einer ruhigen Wohnstraße in einem kleinen Dorf bei Bad Bederkesa, umgeben von ausgedehnten Wald-, Wiesen-, Acker- und Moorflächen, die einladen zu Spazier-, Reit- oder Fahrradtouren.

Das Haus wurde 1908 erbaut und hat eine gesamte Wohnfläche von ca. 200 m<sup>2</sup>.

Im Erdgeschoss

befinden sich der Hausflur, das große Wohn- und Esszimmer sowie die Küche, ein Hauswirtschaftsraum, ein Schlafzimmer und ein großes Bad mit WC.

Des Weiteren gibt es eine ca. 46 m<sup>2</sup> große ehemalige Bauerndiele mit zwei Anbauten (ca. 15 und 30 qm, ehemalige Stallungen), die Platz für Gerätschaften, Hobbies, o.ä. bieten.

Von der Diele abgehend ist die moderne Öl-Brennwertheizung mit 2 Öltanks (2 x 1500 l) untergebracht und es gibt einen Zugang zum kleinen Keller.

Zwei großzügige Terrassen mit dem dahinter liegenden großen Garten sind vom Wohnzimmer und vom Hauswirtschaftsraum sowie vom ehemaligen Ponystall aus begehbar.

Im Obergeschoss

sind drei Zimmer, ein weiteres Vollbad und eine kleine zweite Küche vorhanden.

Auf dieser Etage steht außerdem ein zusätzlicher Dachbodenraum von ca. 45 m<sup>2</sup> zur individuellen Nutzung bereit.

Der Keller

bietet ausreichend Platz für Vorräte.

Es gibt folgende Nebengebäude:

Geräteraum (ehemaliger Kuhstall)

Doppelgarage

Fahrradraum

Ehemal. Ponystall: Dach muss erneuert werden

Ehemal. Hühnerstall (Werkstatt): Dach muss erneuert werden

Das Haus befindet sich in einem gepflegten Zustand, einige Bereiche müssten jedoch ggf. renoviert, repariert und den Standards der heutigen Zeit angepasst werden.

Das Grundstück ist ca. 2100 m<sup>2</sup> groß. Der Garten und Terrassenbereich sind individuell angelegt mit Rasenflächen, schönen alten Bäumen, Büschen und Hecken, die zu den Seiten für Sichtschutz sorgen.

Es gibt eine Doppelgarage und eine gepflasterte Hofauffahrt.

Durch den besonderen Grundriss mit dem großen Arbeitsbereich (Diele und Nebengebäude) im Erdgeschoss ist auch eine teilweise gewerbliche Nutzung sehr gut denkbar.

Auch größere Familien oder Mehrgenerationen-Wohnkonzepte finden hier ausreichend Platz!

## Ausstattung

Beide Tageslichtbäder verfügen u.a. über WC, Dusche, Badewanne und zwei Waschtische. Das Bad im EG hat eine Fußbodenheizung.

Die Zentralheizung ist eine moderne Öl-Brennwerttherme der Firma Brötje (Bj. 2006).

Waschmaschinenanschlüsse befinden sich in der Waschküche und im oberen Bad.

Ausreichend große Dachflächen nach Süden/Südwest bieten ideale Voraussetzungen für Solarthermie und PV-Anlage.

Eine Trennung in zwei abgeschlossene Wohneinheiten als EG und DG Wohnung ist ebenfalls denkbar. Die Decke zwischen EG und DG besteht aus einem Holzständerwerk.

Die Diele und das Dachgeschoss bieten zusätzliche Ausbaureserven!

### **Fußboden:**

Laminat, Teppichboden, Fliesen

### **Weitere Ausstattung:**

Terrasse, Garten, Keller, Vollbad, Einbauküche, Kamin

## Sonstiges

Der Verkäufer ist Profi-Handwerker und berät Sie bei Bedarf zum Thema Renovierung, Elektrik, Heizung, etc.

## Lage

Das Dorf Alfstedt liegt in attraktiver Nähe von Cuxhaven, Bremerhaven und der Elbmündung, inmitten der reizvollen norddeutschen Küstenlandschaft. Alfstedt ist ein Ortsteil der Ortschaft Kührstedt, innerhalb der Stadt Geestland und befindet sich ca. 25 km östlich des Oberzentrums Seestadt Bremerhaven.

Das Moorheilbad Bad Bederkesa ist in ca. 4 km zu erreichen. Dort finden Sie Einkaufsmöglichkeiten und Geschäfte des täglichen Bedarfs, Schulen, Kindergärten sowie viele attraktive Angebote rund um Fitness, Gesundheit und Ausflugmöglichkeiten.

Direkt im Ort Alfstedt finden Sie unter anderem:

Freiwillige Feuerwehr

Restaurant

Pferdepension und Ausbildungsstall

Schützenverein

### **Infrastruktur:**

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

# Exposé - Energieausweis

Energieausweistyp	Bedarfsausweis
Erstellungsdatum	ab 1. Mai 2014
Endenergiebedarf	330,00 kWh/(m <sup>2</sup> a)
Energieeffizienzklasse	H

## Exposé - Galerie



Außenansicht (Straße)

# Exposé - Galerie



Außenansicht süd



Außenansicht (nord-west)

# Exposé - Galerie



Doppel-Garage



Außenansicht (west)

# Exposé - Galerie



Gartenansicht aufs Haus



Terasse 1

# Exposé - Galerie



Terrasse 2



Garten (süd-west)

# Exposé - Galerie



Garten, Walnussbaum



Gartenteil

# Exposé - Galerie

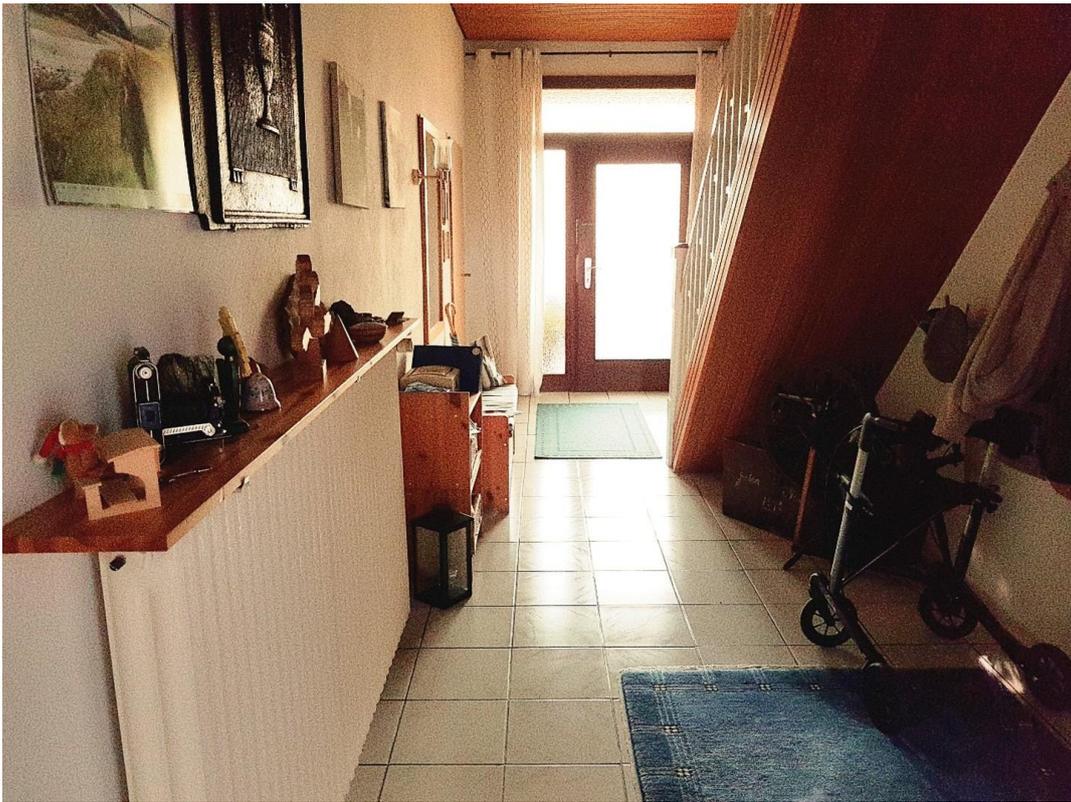


Küche EG



Einbauküche EG

# Exposé - Galerie



Flur



Wohnzimmer EG

# Exposé - Galerie



Wohnzimmer EG



Hauswirtschaftsraum EG

# Exposé - Galerie



Bad EG



Zimmer OG

# Exposé - Galerie



Flur + Treppe



Treppenhaus OG

# Exposé - Galerie



Flur Einliegerwohnung



Zimmer OG (Einliegerwohnung)

# Exposé - Galerie



Küche OG (Einliegerwohnung)



Bad OG (Einliegerwohnung)

# Exposé - Galerie



Öl-Brennwertheizung



Dachboden

# Exposé - Galerie



Spitzboden



ehem. Bauerndiele

# Exposé - Galerie



Diele: Zugang z. Vorratskeller



Ausblick vom OG nach Süden

# Exposé - Galerie



Garten im Winter



Grundstück von oben

# Exposé - Galerie



Perspektive v. Norden



Perspektive v. Süden

# Exposé - Galerie



Alte Tuschezeichnung d. Hauses

# Exposé - Grundrisse

## GRUNDRISS: Erdgeschoss incl. Garagen, Nebengebäude und Terrassen



Grundriss EG

## Obergeschoss

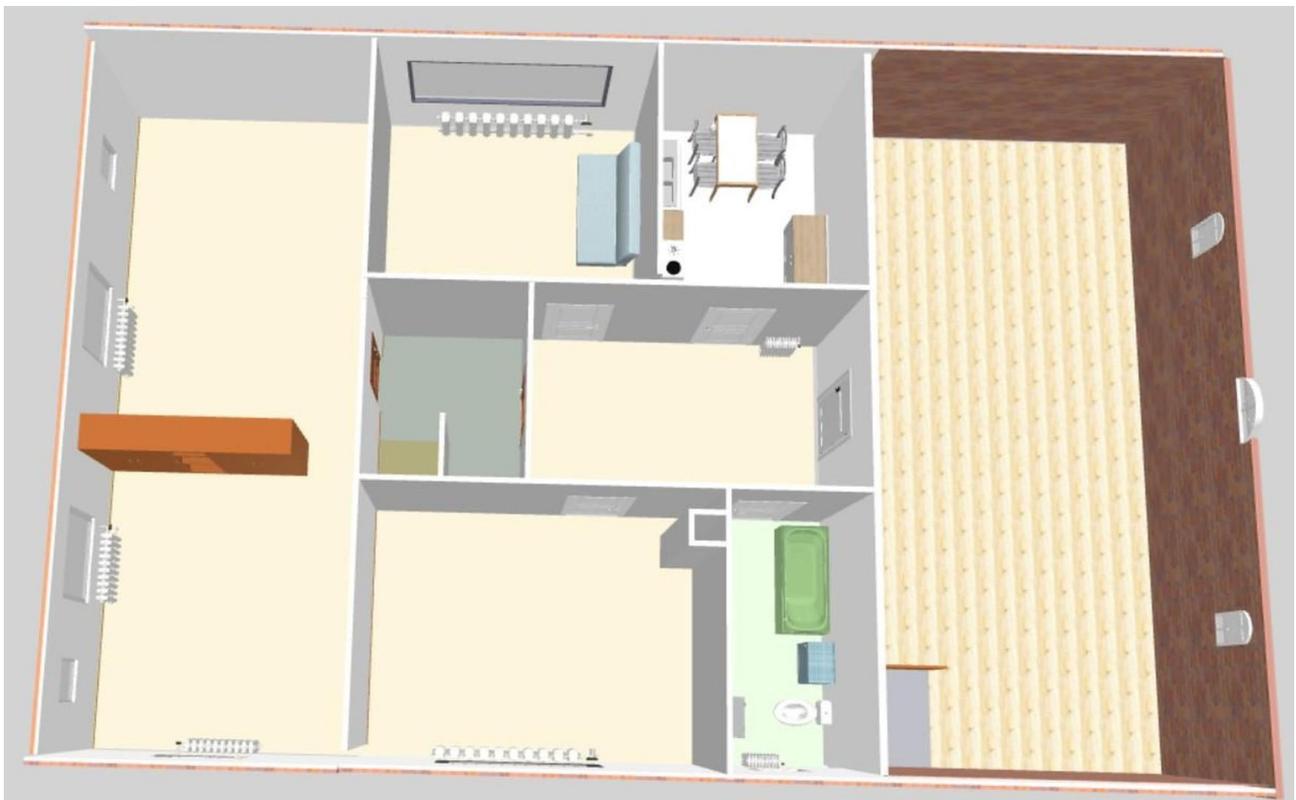


Grundriss OG

# Exposé - Grundrisse

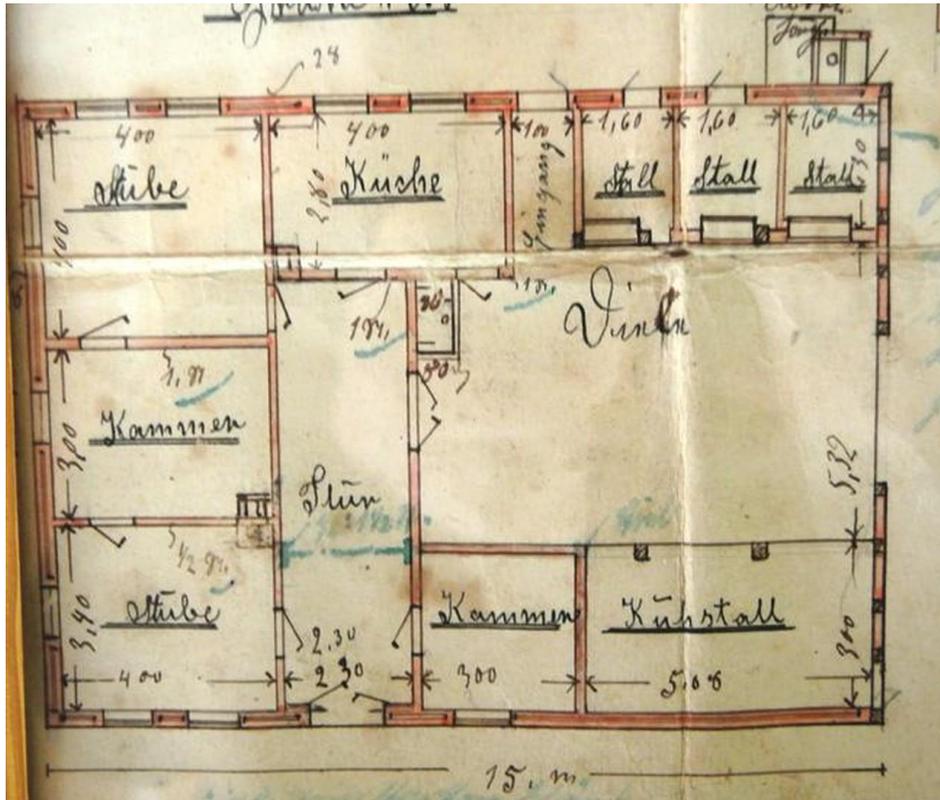


Draufsicht EG

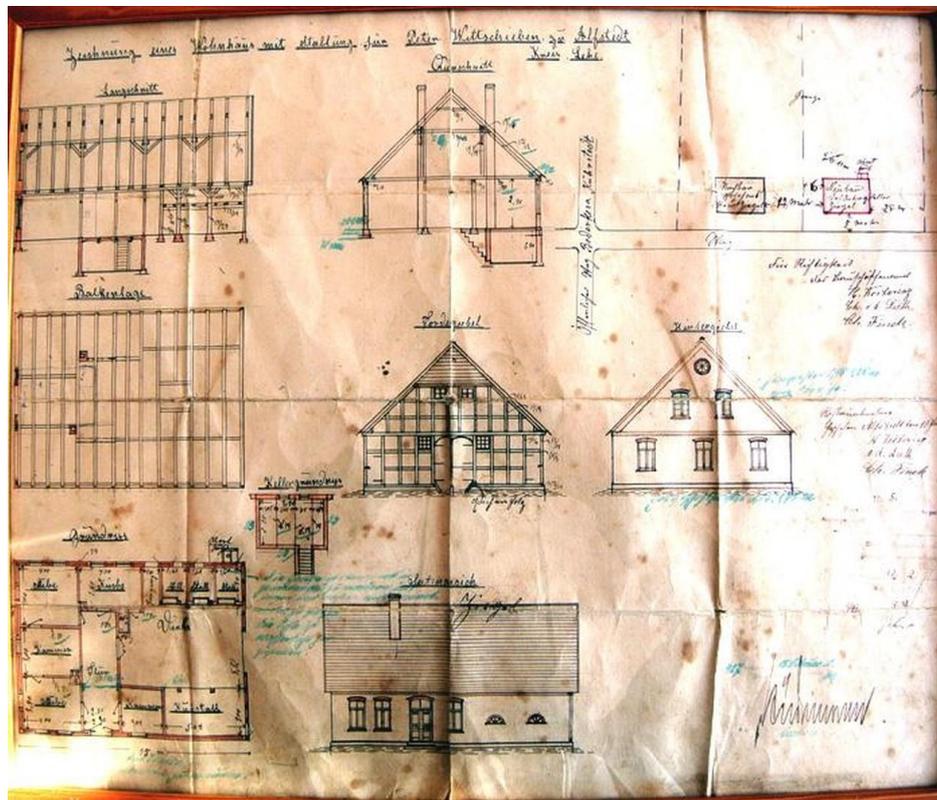


Draufsicht OG

# Exposé - Grundrisse



Grundriss von 1908



Aufriss von 1908

# Exposé - Grundrisse

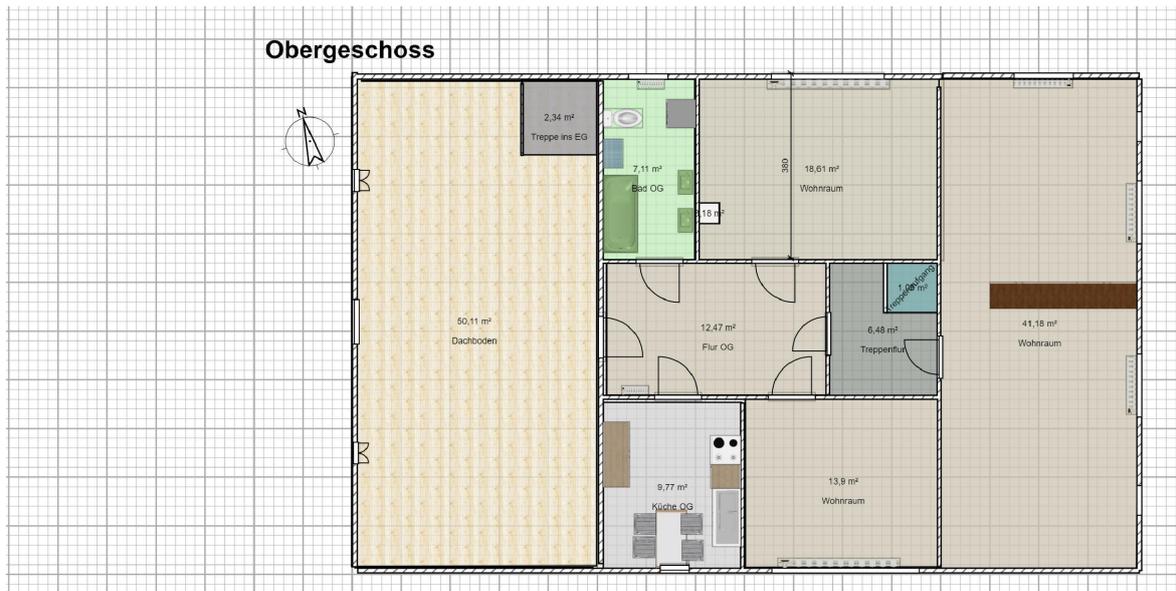
Erdgeschoss incl. Garagen Nebengebäude und Terrassen



# Exposé - Grundrisse

Sweet Home 3D JS Online / Version 7.4 © Copyright 2006-2024 [eTeks](#) - Alle Rechte vorbehalten

# Exposé - Grundrisse



Sweet Home 3D JS Online / Version 7.4 © Copyright 2006-2024 eTeks - Alle Rechte vorbehalten