

Exposé

Einfamilienhaus in Geestland

**Hochwertiger Bungalow mit moderner Ausstattung und
einzigartigem Wohnkomfort - Provisionsfrei**



Objekt-Nr. **OM-321480**

Einfamilienhaus

Verkauf: **529.000 €**

Ansprechpartner:
Thomas Heinrichs

27607 Geestland
Niedersachsen
Deutschland

Baujahr	2012	Zustand	Neuwertig
Grundstücksfläche	707,00 m ²	Schlafzimmer	1
Etagen	1	Badezimmer	1
Zimmer	4,00	Carports	1
Wohnfläche	125,98 m ²	Stellplätze	1
Energieträger	Luft- /Wasserwärme	Heizung	Fußbodenheizung
Übernahme	Nach Vereinbarung		

Exposé - Beschreibung

Objektbeschreibung

Herzlich Willkommen in Ihrem neuen Zuhause!

Lassen Sie sich von diesem mit Liebe gestalteten Bungalow überzeugen, der in einem ruhigen Stichweg liegt und ein unvergleichliches Gesamtkonzept bietet. Die perfekte Ausrichtung des Hauses sorgt für ein sonnendurchflutetes Wohnenerlebnis. Ihnen steht eine Wohnfläche von ca. 126 m² Wohnfläche zur Verfügung. Die Terrasse und die exklusive Glasoase sind nach Südwesten ausgerichtet, während Hof und Auffahrt die Morgen- und Mittagssonne einfangen.

Wohnkomfort für die ganze Familie

Der großzügige, offen gestaltete Küchen-, Ess- und Wohnbereich ist das Herzstück des Hauses. Hier verschmelzen Küche, Esszimmer und Wohnzimmer zu einer harmonischen Einheit. Eine offene Decke mit Dreiecksfenstern im Wohnbereich schafft eine lichtdurchflutete Atmosphäre und bietet einen traumhaften Blick ins Grüne. Die moderne Nolte-Qualitätsküche, deren hochwertige Elektrogeräte (inkl. Miele-Geschirrspüler mit Garantie bis 2025) sind im Kaufpreis enthalten. Der Wohnbereich bietet direkten Zugang zur sonnigen Terrasse, der Glasoase und dem liebevoll gestalteten Garten. Er lädt zum Entspannen und Energie tanken ein.

Technologie trifft Komfort

Modernste Smart-Home-Technologie (KNX und Home Assistant Server, Hardware-Stand 2024) garantiert höchsten Komfort und einfache Bedienung. Glastaster, abschaltbare Steckdosen, Bewegungsmelder sowie Tür- und Fenstersensoren gehören zur Ausstattung. Ein digitales Schließsystem von Bold sorgt für zusätzliche Sicherheit.

Energieeffizienz und gesundes Wohnen

Das Luft-Wärmepumpensystem und die Fußbodenheizung schaffen ein gesundes Raumklima mit gleichmäßiger Wärmeverteilung ohne "dicke" Füße! Durch die innovative Technik wird die Energieeffizienz maximiert, während die barrierefreie Gestaltung des Hauses zusätzlichen Wohnkomfort bietet.

Das Haus überzeugt mit einem durchdachten energetischen Konzept, das eine hohe Dämmwirkung und damit niedrige Energiekosten garantiert. Die Kombination aus Holzrahmenbauweise und erstklassigen Dämmmaterialien macht es zu einer umweltfreundlichen und nachhaltigen Wahl. Ideal für Familien, die Wert auf ein gesundes Raumklima und moderne Bauweise legen.

Exklusiver Außenbereich

Die gepflegte Gartenanlage ist vollständig angelegt und hochwertig beleuchtet. Eine Gabionen-Zaunanlage mit WPC-Elementen gewährleistet Privatsphäre und Langlebigkeit. Das 2023/2024 errichtete Gewächshaus und das moderne Gartenhaus bieten zusätzliche Nutzungsmöglichkeiten. Für absolute Entspannung sorgt eine professionelle Sauna die Ende 2022 fertig gestellt wurde, deren Dämmung und Bauweise den höchsten Standards entspricht.

Glasoase und Terrasse

Die Glas Oase mit 10 mm Sicherheitsglas und maßgeschneiderten Aluminiumprofilen, ist ein Highlight des Hauses. Sie wurde 2017 – 2018 mit viel Liebe zum Detail umgesetzt und bietet ganzjährig einen gemütlichen Rückzugsort. Die Terrasse, ausgestattet mit einem Twister-Segel von Shade One, lädt zu entspannten Stunden im Freien ein.

Technik und Stauraum

Der Hauswirtschaftsraum ist die technische Zentrale des Hauses. Hier befinden sich die umfassend dokumentierten Elektroinstallationen, die Netzwerktechnik Zentrale und der Wasserspeicher. Auf dem Dachboden stehen Ihnen über 100 m² Stellfläche zur Verfügung. Die Mobila-Einbauschränke, ausgestattet mit einem Liebherr-Kühl-Gefriergerät, bieten zusätzlichen Stauraum und sind im Kaufpreis enthalten. Anschlüsse für Waschmaschine und Trockner sind hier ebenfalls vorhanden.

Dieser Bungalow vereint modernes Design, hochwertige Ausstattung und höchsten Wohnkomfort. Überzeugen Sie sich selbst und erleben Sie die außergewöhnliche Wohnqualität, die dieses Objekt zu bieten hat.

Der Käufer trägt die Kaufnebenkosten: Grunderwerbssteuer, Notar- und Grundbucheintrag, Grunderwerbsteuer usw.

Ausstattung

- Wintergarten = Glasoase 10mm Sicherheitsglas, Isolierte Bodenplatte, Top moderne Fliesen, Beleuchtung, Alu Profile Maß geschneidert, Beleuchtung
- Nolte Einbauküche mit Elektrogeräten und Tresen Erweiterung im Kaufpreis enthalten
- Miele Geschirrspüler G6365 SCVi XXL Kauf: 22.12.2015 mit 10 Jahren Garantie bis 21.12.2025
- Mobila Einbauschränke HWR wurden am 19.10.2020 eingebaut. Liebherr Kühl- Gefrier-Kombination mit no frost Funktion und Bio Fresh, mit der Energieeffizienz A++ gehört heute noch zu den modernsten Geräten und gehören zu Kaufpreis dazu.
- Sauna Fertigstellung 12/2022
- große Bodentiefe Fensterflächen für viel Tageslicht in allen Räumen
- Fliegengitter und Fliegengitter-Schiebetüren wurden 2015 angeschafft
- Plissees vor den Fenstern und Türen werden übergeben, soweit vorhanden
- Glasfaseranschluss
- Satelliten Anlage
- Dreifachverglasung im gesamten Wohnhaus
- Zweifachverglasung im Carport
- Luft Wärmepumpensystem von Libind sorgt für ein gesundes Wohnklima.

Durch das spezielle Konzept der Fußbodenheizung entsteht ein Raumklima, bei dem an fast allen Orten nahezu identische Temperaturen vorhanden sind – ohne dabei einen spürbar warmen Fußboden zu schaffen. Dies entspricht den natürlichen Bedürfnissen unseres Körpers. Gleichmäßige Wärme ohne "dicke" Füße!

Freie Raumgestaltung

Durch die ausschließliche Beheizung mittels Fußbodenheizung erhalten Sie maximale Freiheiten beim Einrichten Ihrer Wohnräume.

- Bad: Zirkulationsleitung für schnelles warmes Wasser Automatisch gesteuert, wird intelligent ein und ausgeschaltet, um Strom zu sparen.

Armaturen im Duschbereich und Badewanne Neuwertig (2022)

Silikonfugen wurden im Bad / WC / Glasoase 2022 erneuert

- Dachboden: Über 100qm Stellplatz auf der Dachbodenfläche
- Hochwertige Gabionen Zaun Anlage 15,89m mit WPC-Elementen

Sehr wartungsfreundlich und langlebig

- Gepflegt fertig angelegter Garten, voll bepflanzt
- Beleuchtung im ganzen Garten & Vorgarten
- Neues Gewächshaus GFP-15 / 2024 aufgebaut
- Sonnenschutz Terrasse Twister Segel Shade One Anschaffung 18.06.2015

Fußboden:

Laminat, Fliesen, Vinyl / PVC

Weitere Ausstattung:

Terrasse, Wintergarten, Garten, Duschbad, Sauna, Einbauküche, Gäste-WC, Barrierefrei

Sonstiges

Smart Home - Innen und Außen

Modernste Smart Home Technologie, KNX, Home Assistent Server – aktuelle Version Hardware von 2024, Glastaster, abschaltbare Steckdosen, Sensoren und Aktoren, Rollladen Steuerung, Bewegungsmelder, Tür / Fenster Sensoren

Der Vorteil von Home Assistent liegt in der Nutzerfreundlichkeit bei Bedienung, der Einrichtung und Konfiguration sowie die Vielseitigkeit der einzubindenden Systeme. Zwar bedarf es einiger Einarbeitungszeit, wie man es sich wünscht. Um einfache Automatisierungen anzulegen, sind jedoch keine Programmierkenntnisse erforderlich (Siehe Screen Shots der App).

Diverse Automatisierungen bereits implementiert.

Modernste Glastaster (04.03.2019) und Standard KNX Taster. Zentrales Digitales Schließsystem von Bold.

Der aktuelle Energieausweis befindet sich in Erstellung

Energie Werte aus 2012

Energieeffizienz A++

Primärenergiebedarf IST-Wert: 27 kWh / (m²-a)

Energetischer Qualität der Gebäudehülle IST-Wert: 0,22 W / (m²-K)

Photovoltaik Anlage 4,29 kWp

Bau Zeitraum

Baujahr: 2012

Baubeginn: 01. Juni 2012

Bauende: 29. Oktober 2012

Carport Bau: 12/2012 - 2013

Lage

Das Haus am Georg-Hillmann-Ring 29 befindet sich in einer der begehrtesten Wohnlagen von Geestland – Langen, einem charmanten Stadtteil mit hervorragender Infrastruktur und naturnaher Umgebung. Das ruhige Wohngebiet am Stadtrand bietet ideale Bedingungen für Familien, Naturfreunde und Haustierliebhaber.

Hervorragende Infrastruktur

Einkaufsmöglichkeiten sind schnell und bequem erreichbar: das Lindenhof Center mit einer Vielzahl an Geschäften liegt nur 2,5 km entfernt, während Rewe, DM, Netto und weitere Mode- und Schuhgeschäfte ebenfalls in unmittelbarer Nähe (1,2–2,1 km) zu finden sind. Auch der Bildungsweg Ihrer Kinder ist optimal abgesichert – eine Grund- und Oberschule ist nur 900 m entfernt, das Gymnasium Sek I befindet sich in 2,3 km Entfernung.

Kinder- und tierfreundliche Umgebung

Die Lage punktet mit ihrer familienfreundlichen Atmosphäre. Mehrere Spielplätze in der Umgebung laden zum Spielen und Verweilen ein. Zudem gibt es Kindergärten in der Nähe, was die Wohnlage für junge Familien besonders attraktiv macht. Auch Haustiere, insbesondere Hunde, finden durch die großzügigen Grünflächen und Spazierwege optimale Bedingungen vor.

Wohnen im Grünen

Die Umgebung ist geprägt von viel Natur und bietet zahlreiche Möglichkeiten zur Erholung. Der Standort verbindet das Leben im Grünen mit der Nähe zu urbaner Infrastruktur – eine ideale Kombination für alle, die sich eine ausgewogene Lebensqualität wünschen.

Verkehrsanbindung

Eine gute Verkehrsanbindung ermöglicht es, das Stadtzentrum sowie umliegende Erholungsgebiete schnell zu erreichen. Ob mit dem Auto, dem Fahrrad oder den öffentlichen Verkehrsmitteln – die Wege sind kurz und bequem.

Über Geestland OT Langen

Der Ortsteil Langen gehört zur Stadt Geestland im Landkreis Cuxhaven. Er ist geprägt von einer angenehmen Mischung aus ländlichem Charme und städtischem Komfort. Mit seinem vielfältigen Freizeitangebot, darunter Sportvereine, Kulturveranstaltungen und naturnahe Erholungsmöglichkeiten, sowie einer starken Gemeinschaft ist Langen ein lebenswerter Ort für alle Generationen.

Das Haus am Georg-Hillmann-Ring bietet somit eine ideale Mischung aus naturnahem Wohnen und urbanem Komfort – ein Zuhause, in dem Sie und Ihre Familie sich rundum wohlfühlen werden.

Infrastruktur:

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

Exposé - Galerie



Blick auf das Dach



Apfelbaum im Garten

Exposé - Galerie



Blick auf die Terrasse



Gartenbeleuchtung 1

Exposé - Galerie



Blick zum Gartenhaus / Sauna



Weg im Garten



Unter dem Apfelbaum

Exposé - Galerie



Gartenhaus und Sauna



Gewächshaus innen

Exposé - Galerie



Gewächshaus außen

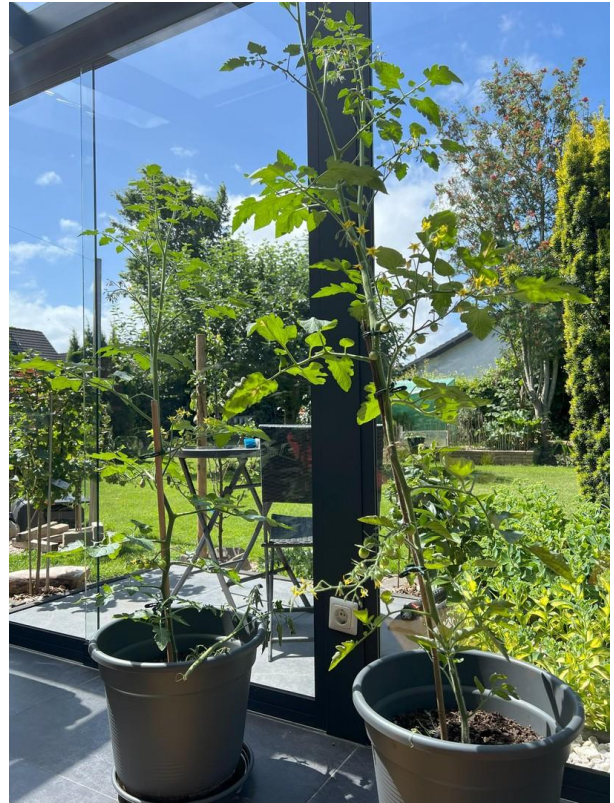


Glasoase von Außen

Exposé - Galerie



Blick am Haus vorbei



Blick aus der Glasoase



Glasoase innen

Exposé - Galerie



Haus Front vom Stichweg



Hof Einfahrt vom Stichweg

Exposé - Galerie



Hof und Carport



Blick zum Anbau Carport

Exposé - Galerie

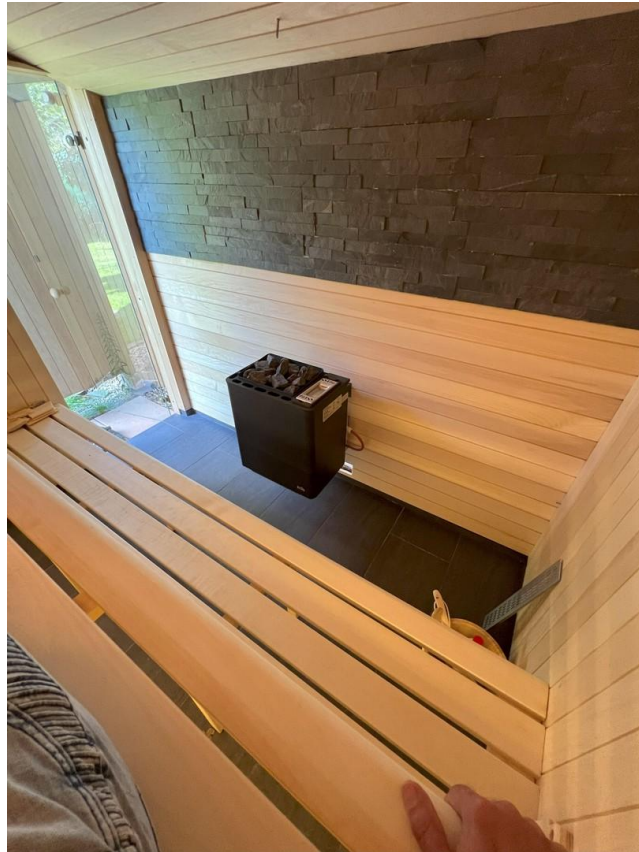


Sauna innen / Espen-Holz



Sauna mit Beleuchtung

Exposé - Galerie



Sauna Ofen



Terrasse

Exposé - Galerie



Blick vom Wohnzimmer



Bad

Exposé - Galerie

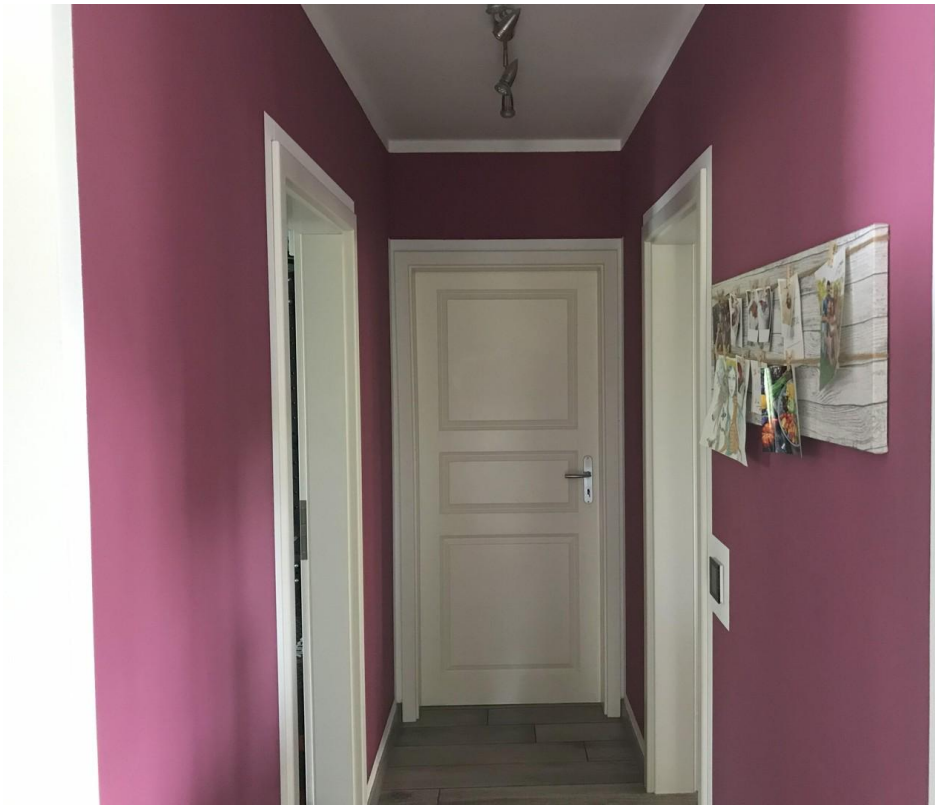


Bad Spiegel

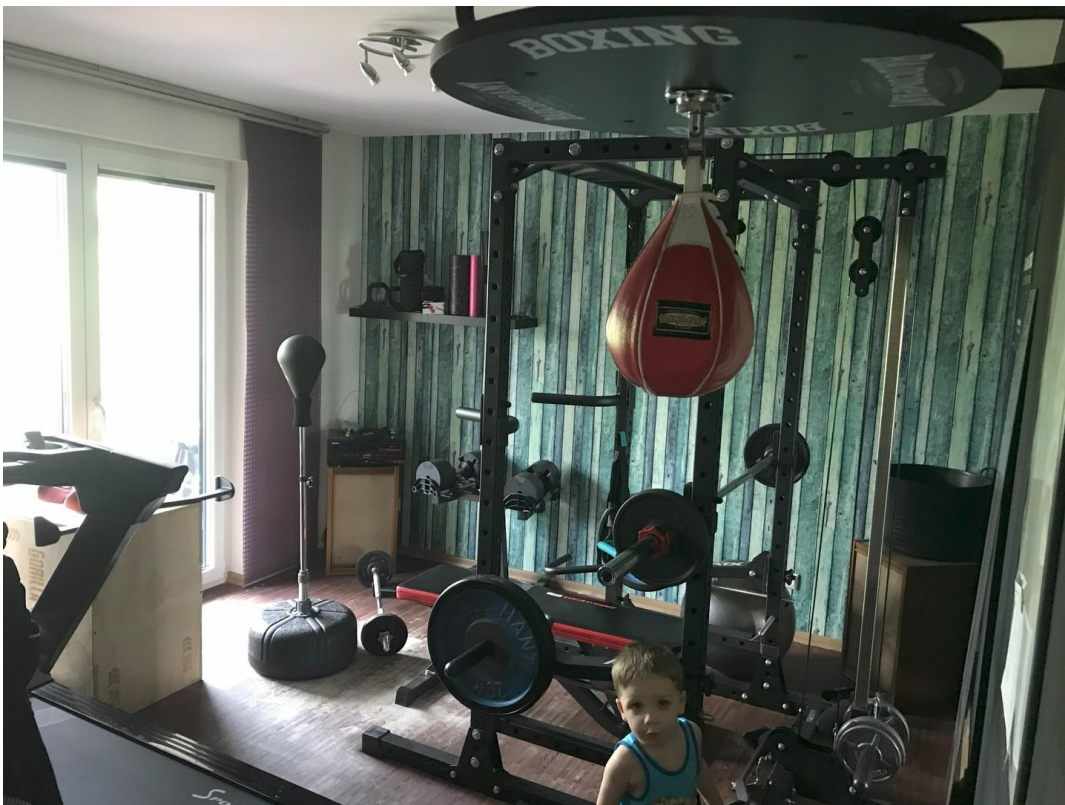


Diele Eingangsbereich

Exposé - Galerie



Flur



Raum 3

Exposé - Galerie



Schlafen

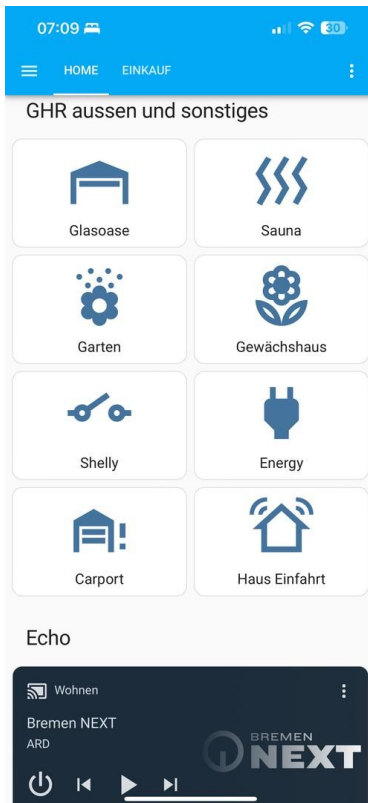


WC

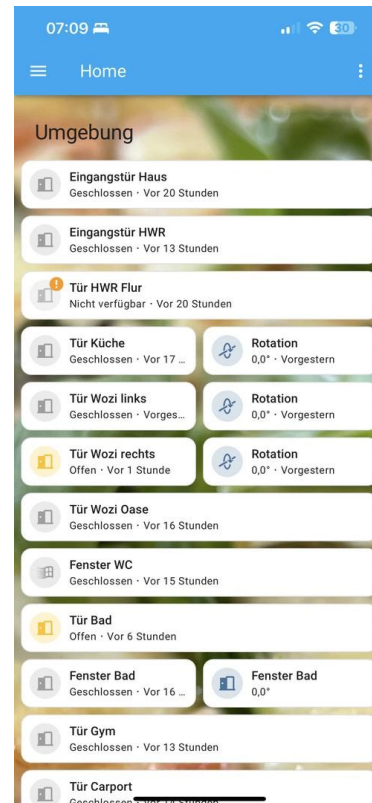
Exposé - Galerie



Wohnzimmer

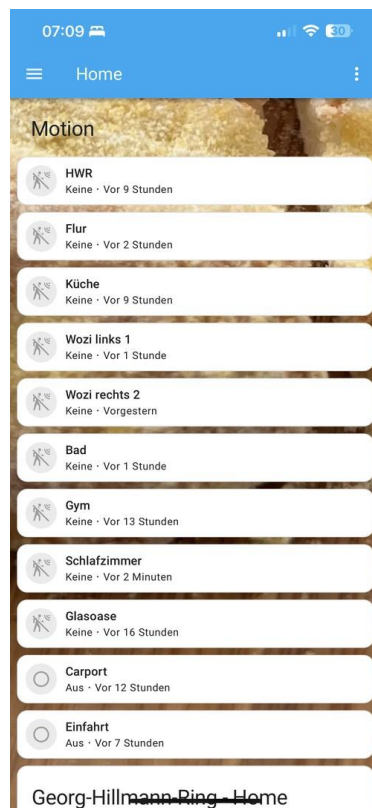


Smart-Home App - 1

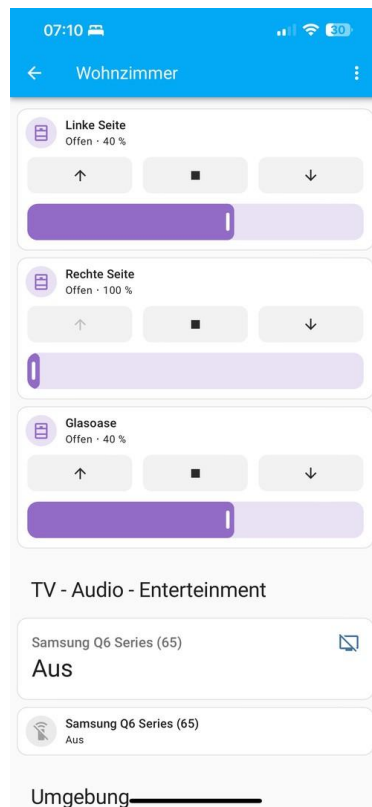


Smart-Home App - 2

Exposé - Galerie

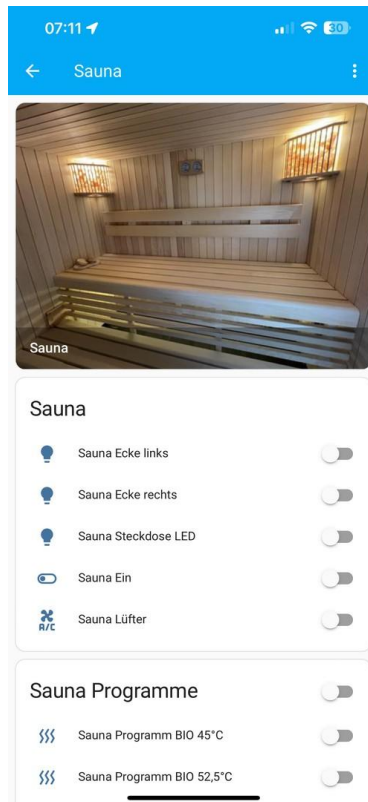


Smart-Home - Bewegungsmelder

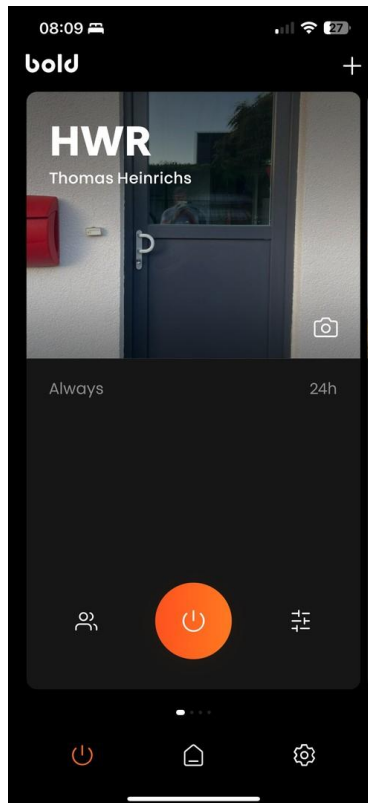


Smart-Home Rollläden

Exposé - Galerie



Smart-Home - Steuerung Sauna



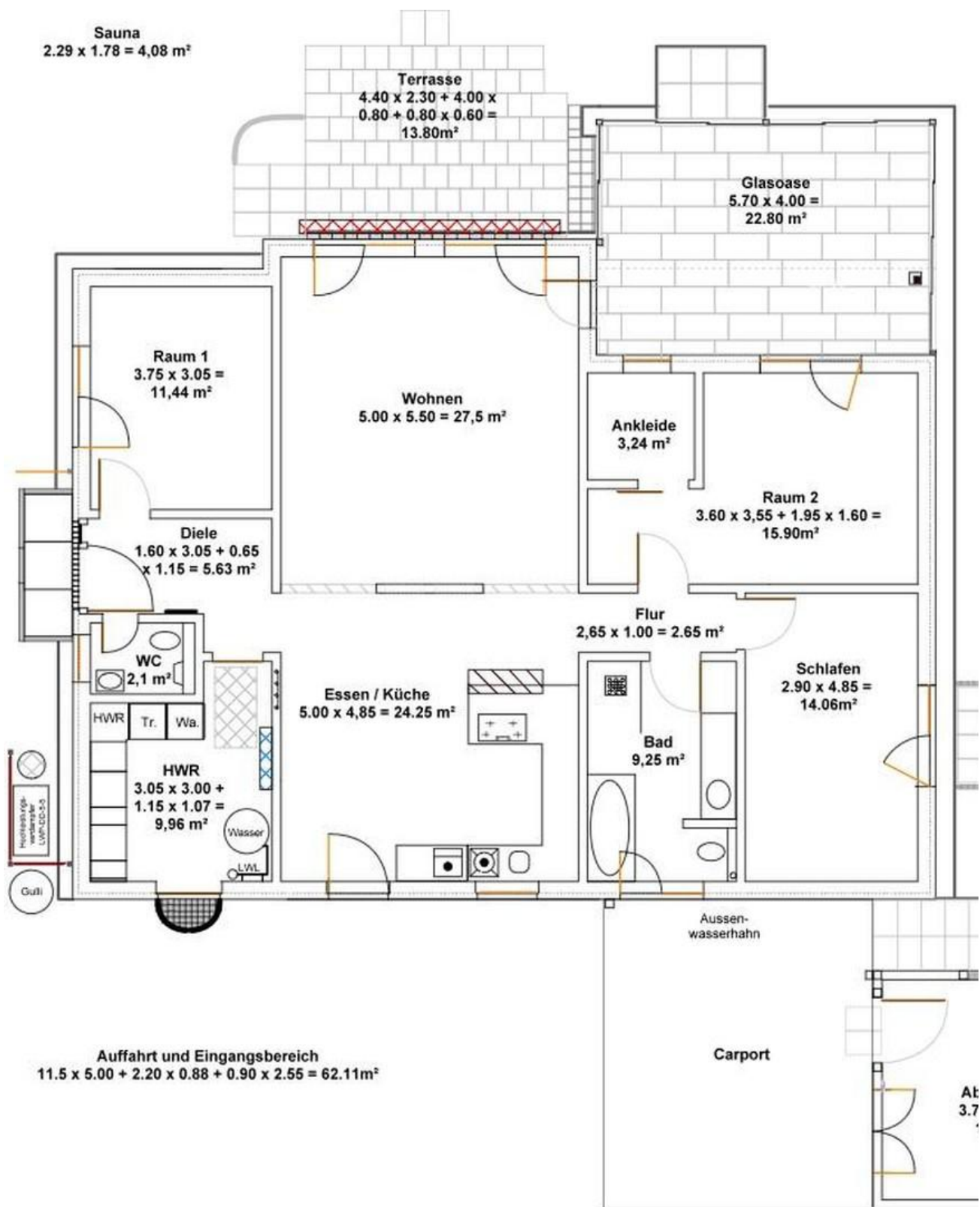
Türöffnung

Exposé - Grundrisse



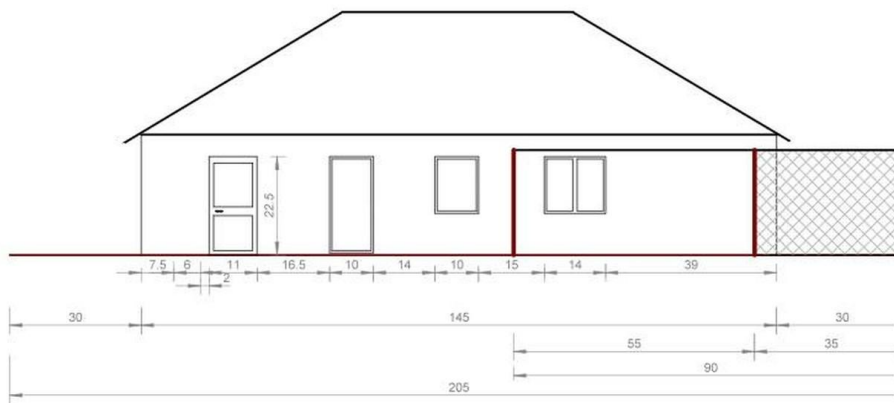
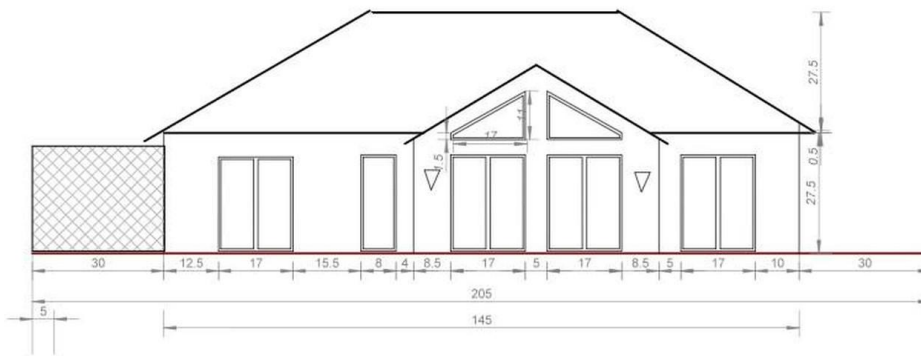
Grundriss 1

Exposé - Grundrisse

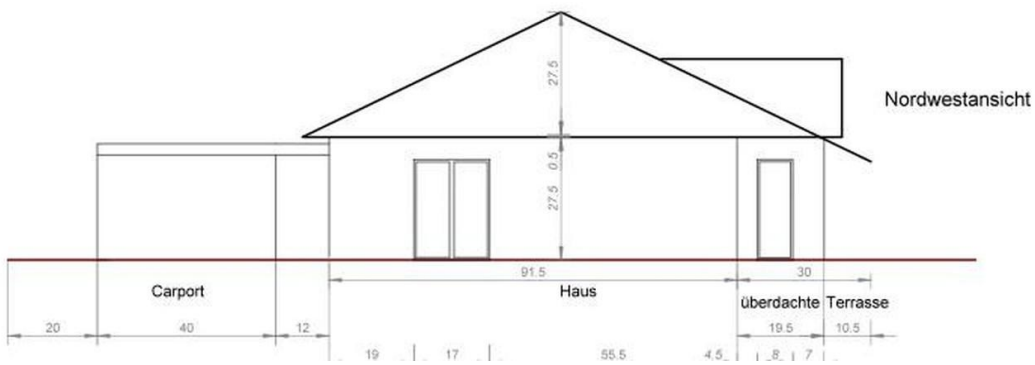
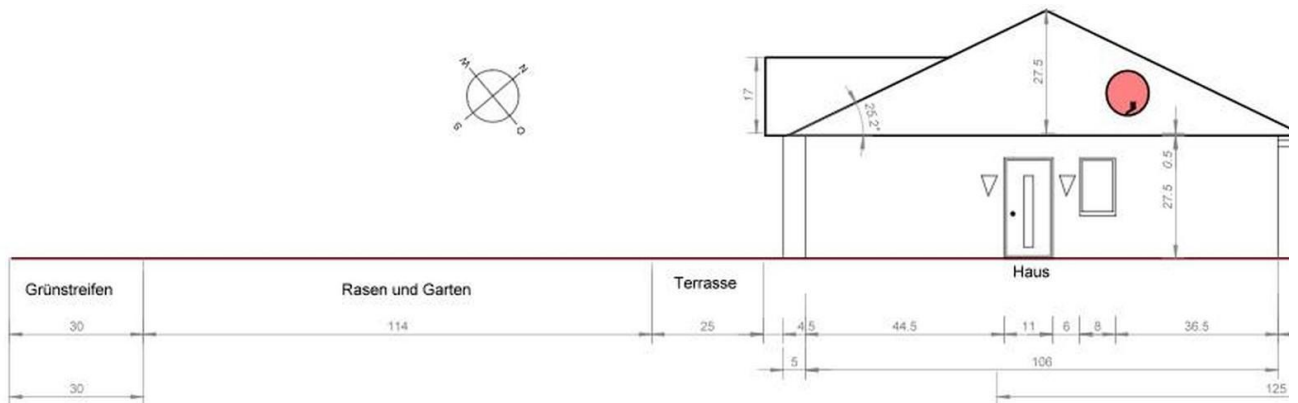


Grundriss mit m²

Exposé - Grundrisse



Ansichten 1 & 2



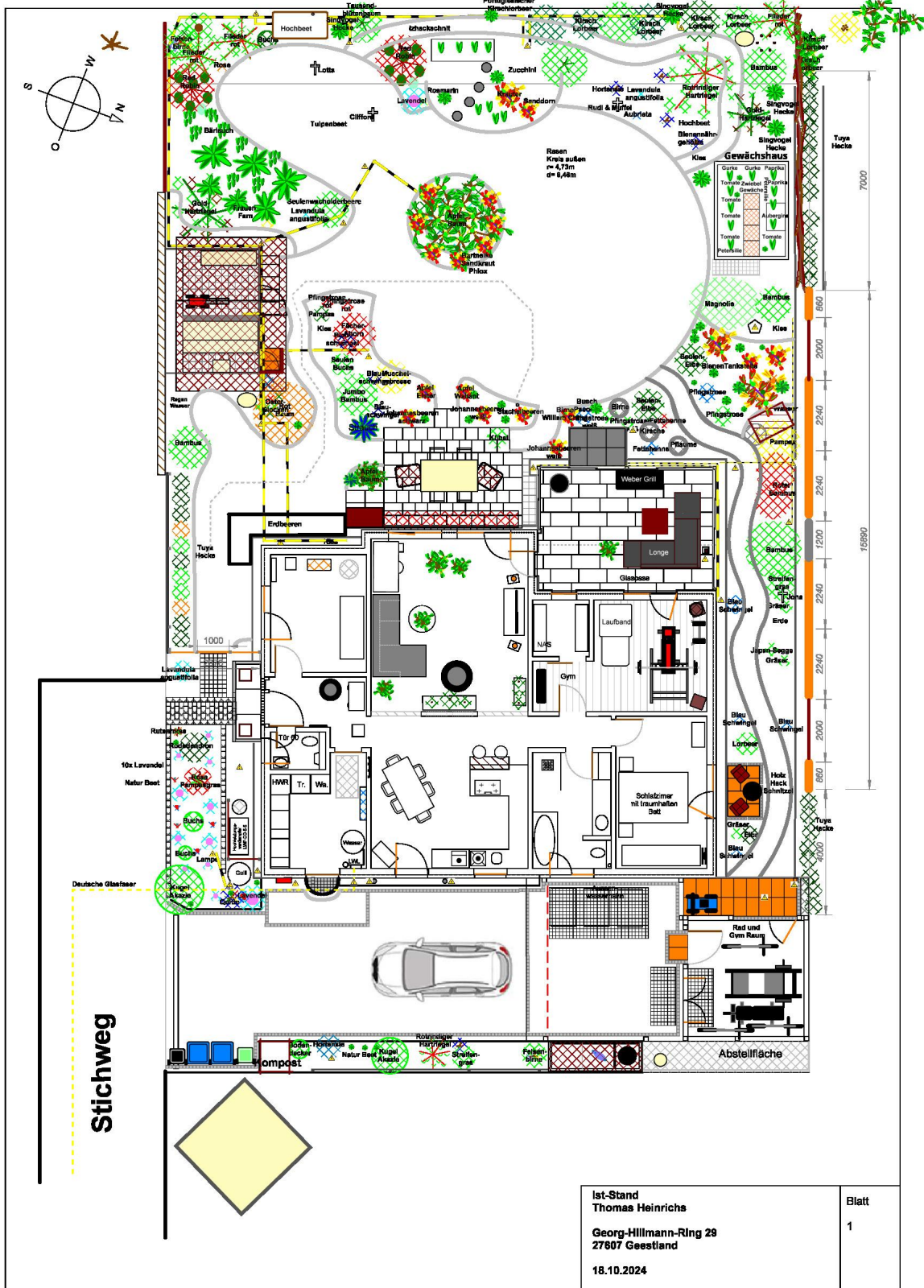
Ansichten 2 & 4

Exposé - Grundrisse



Bemaßung 2012 Planung

Exposé - Grundrisse



Exposé - Grundrisse

