

Modernisiertes Einfamilienhaus mit Nebengebäude und ca. 17.800 m² Naturgrundstück



www.jonathanbayer.de

27624 Köhlen

Details

ImmoNr	585	Grundstücksgröße	ca. 17.800 m ²
Objektyp	Einfamilienhaus	Anzahl sep. WC	1
Kaufpreis	349.000,00 €	Baujahr	1998
Außen-Provision	3,57%	Zustand	Gepflegt
Wohnfläche	ca. 140 m ²	Energieausweis	Verbrauchsausweis
Nutzfläche	ca. 80 m ²	Endenergieverbrauch	95,63 kWh/(m ² a)
Anzahl Zimmer	4	Energieausweis gültig bis	26.08.2036
Anzahl Schlafzimmer	2	Baujahr lt.	1995
Anzahl Badezimmer	2	Energieausweis	

wesentlicher Energieträger	Gas	Heizungsart	Gasheizung
Energieeffizienzklasse	C	Terrasse	Ja
Befeuerung	Gas	Verfügbar ab (Text)	sofort

Beschreibung

Angeboten wird ein vielseitig modernisiertes Einfamilienhaus aus dem Baujahr ca. 1998 mit rund 140 m² Wohnfläche, ca. 80 m² Nutzfläche und einem außergewöhnlich großen Grundstück von ca. 17.800 m². Weitläufige Wiesenflächen, ein eigenes Waldstück, der direkte Verlauf bis an die Geeste sowie ein massiv errichtetes Nebengebäude schaffen vielseitige Möglichkeiten für Familien, Naturliebhaber, Tierhalter oder Käufer mit erhöhtem Platzbedarf.

Die Immobilie wurde in den vergangenen Jahren umfangreich modernisiert. Ein Großteil der Fenster wurde zwischen 2010 und 2015 erneuert. Im Jahr 2020 erfolgte die Erneuerung der Wasser- und Stromleitungen. Weitere umfassende Arbeiten wurden in den Jahren 2022 und 2023 durchgeführt. Dabei wurden Wände und Bodenbeläge überarbeitet sowie das Badezimmer im Erdgeschoss und die Küche erneuert. Auch die Gasleitungen wurden in diesem Zuge ausgetauscht. Zusätzlich wurde die oberste Geschossdecke gedämmt. Im Wohnbereich wurde ein Kaminofen installiert, der heute einen wesentlichen Bestandteil des Heizkonzeptes bildet. Das Erdgeschoss wird derzeit überwiegend über diesen beheizt. Ein installiertes Warmluft-Verteilungssystem unterstützt die Weiterleitung der erzeugten Wärme in das Badezimmer und weitere angeschlossene Bereiche. Anschlüsse für Heizkörper sind im Erdgeschoss bereits vorhanden, sodass eine entsprechende Nachrüstung grundsätzlich möglich ist. Das Obergeschoss wird über die Gasheizung beheizt. Im Jahr 2026 wurde hierfür eine moderne Gasbrennwerttherme eingebaut. Aufgrund der Neuwertigkeit der Brennwerttherme beruht der Energieausweis auf den Verbrauchsdaten der alten Gasheizung, die nach Fertigstellung des Hauses eingebaut wurde.

Das Wohnhaus bietet auf zwei Etagen ein großzügiges und vielseitig nutzbares Raumangebot. Besonders der offen gestaltete Wohnbereich im Erdgeschoss schafft durch seine zahlreichen Fenster, den Kaminofen und den Blick ins Grüne eine angenehme und wohnliche Atmosphäre.

Auch die Außenbereiche bieten praktische und vielseitige Nutzungsmöglichkeiten. Die Zufahrt ist gepflastert und ein umlaufender gepflasterter Weg ermöglicht einen komfortablen Zugang rund um das Wohnhaus. Zum Angebot gehört außerdem ein massiv errichtetes Nebengebäude aus ca. 1998, das derzeit als Stallung und Geräteraum genutzt wird. Es bietet zusätzliche Flächen für Tierhaltung, Lagerung, handwerkliche Tätigkeiten oder individuelle Freizeit- und Nutzungsideen. Eine direkt am Wohnhaus gelegene Garage bietet eine geschützte Abstellmöglichkeit für ein Fahrzeug und zusätzlichen Stauraum.

Das ca. 17.800 m² große und lang verlaufende Grundstück erstreckt sich über weitläufige Wiesenflächen und ein eigenes Waldstück bis unmittelbar an die Geeste. Die Kombination aus offenen Grünflächen, Baumbestand und Gewässernähe verleiht dem Grundstück und dem Objekt einen besonderen Charakter.

Lage

Die Immobilie befindet sich in einer ruhigen und ländlich geprägten Wohnlage in der Ortschaft Köhlen, im südlichen Teil der Stadt Geestland. Die Umgebung wird von weitläufigen Wiesen, Feldern, Waldflächen und der Geesteniederung geprägt. Köhlen zählt rund 900 Einwohner und besitzt bis heute einen deutlich landwirtschaftlichen Charakter. Ein ausgedehntes Wege- und Feldwegenetz bietet gute Möglichkeiten zum Wandern, Radfahren und für Ausritte.

Das außergewöhnlich große Grundstück erstreckt sich vom Wohnhaus über weitläufige Wiesenflächen und ein eigenes Waldstück bis unmittelbar an die Geeste. Dadurch entsteht ein besonders naturnahes Wohnumfeld mit viel Freiraum und Privatsphäre. Die vorhandenen Flächen und das Nebengebäude bieten insbesondere Tierhalten, Selbstversorgen und naturverbundenen Käufen vielseitige Möglichkeiten. Die Geesteniederung mit ihren Grünland- und Naturflächen prägt den landschaftlichen Charakter der unmittelbaren Umgebung.

Für Familien steht in Köhlen eine Kindertagesstätte zur Verfügung. Die zuständige Grundschule befindet sich im benachbarten Geestenseth. Weiterführende Schulen sowie ein umfassenderes Bildungs- und Betreuungsangebot sind insbesondere in Bad Bederkesa und den weiteren Ortschaften der Stadt Geestland vorhanden.

Einkaufsmöglichkeiten, Ärzte, Apotheken, gastronomische Angebote und weitere Dienstleistungen befinden sich in den umliegenden Ortschaften. Besonders Bad Bederkesa bietet als nahe gelegenes Versorgungszentrum mehrere Supermärkte, Schulen, medizinische Einrichtungen und zahlreiche Angebote für den täglichen Bedarf.

Trotz der naturnahen Lage verfügt die Immobilie über eine überraschend gute Anbindung an den öffentlichen Nahverkehr. Eine Bushaltestelle befindet sich praktisch vor der Haustür. Von hier bestehen Verbindungen in die umliegenden Ortschaften sowie zum Bahnhof Geestenseth und nach Bad Bederkesa. Der Bahnhof Geestenseth bietet Regionalbahnverbindungen in Richtung Bremerhaven und Buxtehude. Ergänzt wird das Angebot durch ein Anrufsammeltaxi, das nach vorheriger Anmeldung genutzt werden kann. Die Stadt Bremerhaven ist mit dem Auto je nach Verkehr in etwa 25 Minuten erreichbar.

Auch die Nähe zur Nordsee erhöht den Freizeit- und Erholungswert der Lage. Die Küstenorte an der Wurster Nordseeküste sowie die Stadt Cuxhaven mit ihren Stränden, dem Hafen und den vielfältigen touristischen Angeboten sind mit dem Auto gut erreichbar. Damit lassen sich das ruhige Leben im Grünen und regelmäßige Ausflüge an die Nordseeküste ideal miteinander verbinden.

Insgesamt bietet die Lage eine attraktive Kombination aus ländlicher Ruhe, außergewöhnlicher Grundstücksgröße, guter Erreichbarkeit und der Nähe zur Nordsee. Sie eignet sich besonders für Familien, Tierhalter und Naturliebhaber, die viel Platz und ein Leben im Grünen suchen, ohne vollständig auf die Anbindung an größere Ortschaften, Städte und die Nordseeküste verzichten zu wollen.

Sonstige Angaben

Wir können keine Gewähr oder Garantie auf die Aktualität und Richtigkeit der gemachten Angaben geben, da wir auf Basis der Informationen arbeiten die uns von unseren Auftraggebern zur Verfügung gestellt werden. Alle Informationen wurden von uns mit der notwendigen Sorgfalt veröffentlicht. Im Übrigen gelten unsere Allgemeinen Geschäftsbedingungen. Irrtum und Zwischenverkauf vorbehalten. Unsere AGB und Datenschutzgrundverordnung finden sie unter www.jonathanbayer.de

Rechtshinweis

Da wir Objektangaben nicht selbst ermitteln, übernehmen wir hierfür keine Gewähr. Dieses Exposé ist nur für Sie persönlich bestimmt. Eine Weitergabe an Dritte ist an unsere ausdrückliche Zustimmung gebunden und unterbindet nicht unseren Provisionsanspruch bei Zustandekommen eines Vertrages. Alle Gespräche sind über unser Büro zu führen. Bei Zuwiderhandlung behalten wir uns Schadenersatz bis zur Höhe der Provisionsansprüche ausdrücklich vor. Zwischenverkauf ist nicht ausgeschlossen.