

## exklusives Traumhaus - Effizienzhaus KfW 40 Plus mit Einliegerwohnung und Schwimm-Pool



Objekt-Nummer	2001/925
Ort	27476 Cuxhaven
Straße	Am grooten Kamp 3
Wohnfläche	321 m <sup>2</sup>
Kaufpreis	1.700.000,00 €
Ansprechpartner	Frau Harmsen
Unternehmen	Immobilien-Verkauf
Telefonnummer	+49 4721 39 66 56
Handynummer	+49 160 90 35 98 14
Faxnummer	+49 4721 66 79 66
E-Mail-Adresse	info@elkes-immobilien.de
Straße	Witthöhn-Süd 7
Ort	27476 Cuxhaven, Ortsteil: Sahlenburg
Beschreibung	Dieses Traumhaus liegt eingebettet in einer sehr schönen Gartenanlage und wurde in aufwendigem modernen Stil gebaut. Ein dekorativer Verblender rundet das außergewöhnliche Haus ab. Neben hochwertigen Materialien wurde auch modernste Technik verwendet. Darüber hinaus wurde das Haus liebevoll mit vielen Extras ausgestattet. Terrasse und Garten laden ein zum Verweilen in der Natur. Auf dem grünen Flachdach befindet sich die Photovoltaikanlage, die auf Grund einer Attika nicht sichtbar ist. Die Photovoltaikanlage verfügt über 11,2 kWp und 8 kWh Batteriespeicher - was enorm zur Energieeinsparung beiträgt. In der Garage befindet sich eine Wallbox (eine Ladestation für Elektro- und Hybridfahrzeuge). Eine zentrale Be- und Entlüftung sorgt für ein wohltuendes Raumklima. Über eine Smart Home Steuerung sind die Jalousien, das Licht und die

Raumtemperatur regulierbar und sorgen so für einen angenehmen Wohnkomfort.

Über eine einladende Auffahrt mit Garage kommt man zu dem überdachten Eingangsbereich.

### **Das Haus gliedert sich wie folgt auf:**

Die Hauptwohnung verteilt sich auf zwei Ebenen: Erdgeschoss mit großer Sonnenterrasse und Dachgeschoss mit einem Balkon.

Die Einliegerwohnung befindet sich im Erdgeschoss und ist über eine zweite Auffahrt zu erreichen. Die Einliegerwohnung verfügt über einen separaten Eingang mit angrenzender großer Sonnenterrasse.

Grundstück: 3.717 m<sup>2</sup> und ca. 7.080 m<sup>2</sup> Brachland

Heizung: Strom-Mix und Luft-/Wasserwärmepumpe / Fußbodenheizung im ganzen Haus

Fußboden: Fliesen, Parkett

Fenster: Kunststoff, schwarz, dreifach Isolierverglasung

Bauart: Effizienzhaus KfW 40 Plus / optimale Energieeffizienz, garantiert niedrige Nebenkosten, verbraucht sehr wenig Energie dank modernster Baumaterialien, denn das Haus ist mit einer effizienten Heizungs-, Lüftungs- und Warmwassertechnik ausgestattet.

Regenwasserzisterne: ca. 18.000 Liter / WC-Spülung mit Regenwasser

### **Aufteilung der Wohnfläche, insgesamt ca. 321 m<sup>2</sup>:**

**Die Hauptwohnung, 8 Zimmer, ca. 252,56 m<sup>2</sup>, gliedert sich auf in:**

**Erdgeschoss (ca. 100,30 m<sup>2</sup>) mit großer Terrasse:** Windfang mit Zugang zum **Gäste-WC** und **HWR**, der **großzügige Küchenbereich** ist zum **Esszimmer** offen, **Wohnzimmer mit Kamin**. Vom lichtdurchfluteten Esszimmer sowie vom Wohnzimmer mit den großen Panoramafenstern genießt man die herrliche Sicht auf die Gartenanlage und den großen Natur-Schwimm-Pool. Vom Esszimmer wie auch vom Wohnzimmer hat man Zugang zur großen, teilüberdachten Sonnen-Terrasse.

### **Dachgeschoss (ca. 152,26 m<sup>2</sup>) mit Balkon, aufgeteilt in drei Bereiche:**

**Flur-1** mit Zugang zum **Büro (zurzeit Gäste-Mediabereich)**, **Eltern-Schlafzimmer** mit Zugang zu einem begehbarem Kleiderschrank, Tageslicht-**Bad-1** (Wanne, große ebenerdige Dusche, WC) sowie Zugang zum Balkon. Vom Bett aus genießt man durch das

Panoramafenster die traumhafte Sicht auf die Gartenanlage! Der Flur-1 wird durch eine gläserne Dachluke mit Tageslicht geflutet.

**Flur-2** mit Zugang zum **Kinderzimmer-1**, Tagelicht-**Bad-2** (Duschbad/WC), **Abst.-Raum**, **Gästezimmer**

**Flur-3** mit Zugang zum **Kinderzimmer-2**, Tagelicht-**Bad-3** (Duschbad/WC), **Kinderzimmer-3**

Eine massive, hochwertig verarbeitete Holztreppe verbindet beide Etagen jeweils vom Flur aus.

**3-Zimmer-Einliegerwohnung (ca. 48,44 m<sup>2</sup>) mit zwei Terrassen und separatem Eingangsbereich:**

**Windfang, Küche** (zum Flur hin offen), **Duschbad/WC** (innen liegend), **Schlafzimmer, Gästezimmer, Wohnzimmer** mit Zugang zur Terrasse. Die zweite, große Sonnen-Terrasse dieser Einliegerwohnung befindet sich vor dem separaten Eingangsbereich.

Ausstattung

Besondres:

- \* hochwertige Einbauküche mit E-Geräten
- \* Kochen mit Gas, Backen mit Strom
- \* Photovoltaikanlage
- \* Smart-Home-Steuerung
- \* Jalousien an den Panoramafenstern (regulierbar über Smart-Home-Steuerung)
- \* Wallbox (11 kWh)
- \* Garage
- \* 5 Kfz-Stellplätze
- \* großer Natur-Schwimm-Pool (11,5 x 4 m)
- \* Grill-Kota mit separater Sauna

Lage

\* Regenwasserzisterne  
Dieses exklusive Traumhaus befindet sich in Cuxhaven, im Ortsteil Sahlenburg. In Sahlenburg genießen Sie die würzige Seeluft, radeln entlang der Küste zu den Sandstränden und malerischen Kutterhäfen. Das Naturschutzgebiet Cuxhavener Küstenheide und der Nationalpark Wattenmeer wurden 2010 als Weltnaturerbe ausgewiesen. Sahlenburg bietet Heidelandschaft, den Wernerwald mit seinen zahlreichen Reiter-, Rad- und Wanderwegen sowie einen langen Sandstrand. Einkaufsmöglichkeiten für den täglichen Bedarf, Bäcker, Restaurants, Apotheke, Ärzte, Sparkasse, Bushaltestelle, Grundschule und Kindergarten sind in wenigen



Gehminuten bequem zu erreichen.

Zur Innenstadt Cuxhaven und zu den Stränden/Wattenmeer sind es nur ca. 5 Autominuten.

Bremerhaven ist in ca. 30 Autominuten zu erreichen und Bremen (Flughafen) in 1 Stunde.

1.700.000,00 €

Für den Käufer fällt keine Maklercourtage an!

Kaufpreis  
Courtage Details

















