Wangerland

Lichtdurchflutetes Eigenheim mit Terrasse, Garten und Seezugang am Wangermeer.

Objektnummer: 25284023

KAUFPREIS: 419.000 EUR • **WOHNFLÄCHE:** ca. 105,5 m² • **ZIMMER:** 4 • **GRUNDSTÜCK:** 510 m²

Objektnummer: 25284023 - 26434 Wangerland

- Auf einen Blick
- Die Immobilie
- Auf einen Blick: Energiedaten
- Grundrisse
- Ein erster Eindruck
- Ausstattung und Details
- Alles zum Standort
- Weitere Informationen
- Ansprechpartner

Objektnummer: 25284023 - 26434 Wangerland

Auf einen Blick

Objektnummer	25284023
Wohnfläche	ca. 105,5 m²
Dachform	Walmdach
Zimmer	4
Schlafzimmer	3
Badezimmer	2
Baujahr	2018
Stellplatz	2 x Freiplatz, 1 x Garage

Kaufpreis	419.000 EUR
Haus	Einfamilienhaus
Provision	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises.
Modernisierung / Sanierung	2018
Bauweise	Massiv
Nutzfläche	ca. 142 m²
Ausstattung	Terrasse, Gäste-WC, Garten/-mitbenutzung, Einbauküche

Objektnummer: 25284023 - 26434 Wangerland

Auf einen Blick: Energiedaten

Heizungsart	Zentralheizung	Energieinformationen	VERBRAUCH
Wesentlicher Energieträger	Gas	Baujahr laut Energieausweis	2018
Befeuerung	Gas		

Objektnummer: 25284023 - 26434 Wangerland

Die Immobilie

Objektnummer: 25284023 - 26434 Wangerland

Die Immobilie

Objektnummer: 25284023 - 26434 Wangerland

Die Immobilie

Objektnummer: 25284023 - 26434 Wangerland

Die Immobilie

Objektnummer: 25284023 - 26434 Wangerland

Die Immobilie

Objektnummer: 25284023 - 26434 Wangerland

Die Immobilie

Objektnummer: 25284023 - 26434 Wangerland

Die Immobilie

Objektnummer: 25284023 - 26434 Wangerland

Die Immobilie

Objektnummer: 25284023 - 26434 Wangerland

Die Immobilie

Objektnummer: 25284023 - 26434 Wangerland

Die Immobilie

Objektnummer: 25284023 - 26434 Wangerland

Die Immobilie

VON POLL IMMOBILIEN

Arne Leschnig
Immobilienkaufmann (IHK)
Immobilienfotografie (TA)
Selbstständiger Immobilienberater Jever

VON POLL IMMOBILIEN
Partner-Shop Jever

Wangerstraße 2 | 26441 Jever
T.: 04461 - 91 74 52 0
arne.leschnig@von-poll.com

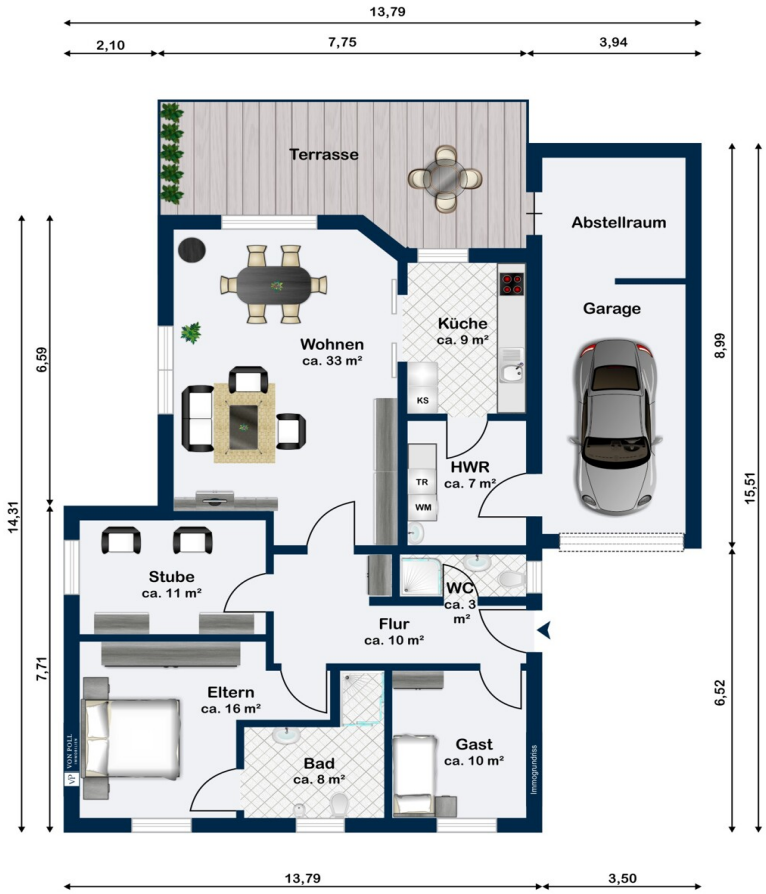
Bei allen Fragen rund um die Immobilienvermittlung sind wir Ihr richtiger Ansprechpartner.

Rufen Sie uns an. Wir beraten Sie gerne.

www.von-poll.com

Objektnummer: 25284023 - 26434 Wangerland

Grundrisse



Erdgeschoss

Dieser Grundriss ist nicht massstabsgetreu. Die Unterlagen wurden uns vom Auftraggeber zur Verfügung gestellt. Aus diesem Grund können wir nicht für die Richtigkeit der Angaben garantieren.

Objektnummer: 25284023 - 26434 Wangerland

Ein erster Eindruck

Dieses Einfamilienhaus aus dem Jahr 2018 in Holzrahmenbauweise errichtet, bietet ein gesundes Raumklima und ist weit mehr als nur ein Zuhause, sondern ein Ort zum Ankommen, Wohlfühlen und Bleiben. Inmitten des beliebten Wohngebiets Am Wangermeer gelegen, vereint es modernen Wohnkomfort mit einer einzigartigen Lage am Wasser. Vom eigenen Garten aus haben Sie einen direkten Zugang zum idyllischen See Wangermeer. Ein seltenes Privileg, das Naturverbundenheit und Erholung direkt vor der Haustür erlebbar macht.

Mit rund 106 m² Wohnfläche und einer durchdachten Raumaufteilung bietet dieses Haus ideale Voraussetzungen für alle Lebenssituationen. Ob als erstes Familienheim, komfortables Domizil in der Lebensmitte oder als ruhiger Rückzugsort im späteren Alter. Die ebenerdige Bauweise, das barrierefreundliche Duschbad en Suite und die durchdachte Architektur machen es zu einem Ort, der sich flexibel an die Bedürfnisse seiner Eigentümer anpasst.

Das Herzstück bildet der lichtdurchflutete Wohn- und Essbereich, der durch eine große Schiebetür direkt an die moderne Küche anschließt. Von hier führt der Weg weiter in den praktischen Hauswirtschaftsraum, der ebenso wie die Terrasse einen direkten Zugang zur Garage bietet. Diese ist mit einem angrenzenden Abstellraum verbunden, der sich hervorragend als liebevoll gemeinte Schmutzschleuse eignet. Ein weiteres Detail für Komfort: Sowohl vom Wohn- und Essbereich als auch von der Küche gelangen Sie auf die sonnige Terrasse, beide Türen sind mit Fliegengittern versehen.

Neben dem Wohn-Essbereich stehen drei weitere Zimmer zur Verfügung: ein komfortables Schlafzimmer mit direktem Zugang zum Hauptbad mit Dusche, ein weiteres Zimmer, das sich ideal als Kinder- oder Gästezimmer eignet, sowie ein zusätzlicher Raum, der sich hervorragend als Büro oder Hobbyraum nutzen lässt. Ergänzt wird die Aufteilung durch ein Gäste-WC, das ebenfalls mit einer Dusche ausgestattet ist und zusätzliche Flexibilität schafft.

Die hochwertige Ausstattung unterstreicht den modernen Anspruch: dreifach verglaste Fenster, elektrische Rollläden, ein elektrisches Sektionalgaragentor sowie ein Mähroboter, der im Kaufpreis enthalten ist. Ein Dachboden mit Ausbaureserve eröffnet zusätzliche Möglichkeiten für mehr Raum, während ein Gartenschuppen zusätzlichen Stauraum schafft.

Das ca. 510 m² große Grundstück bietet mit Terrasse, Garten und direktem Seezugang eine besondere Lebensqualität. Die ruhige Wohnlage verbindet Natur, Freizeit und Erholung mit einer hervorragenden Infrastruktur. Schulen, Ärzte, Einkaufsmöglichkeiten und Freizeitangebote sind mit dem Auto schnell erreichbar. Gleichzeitig genießen Sie die Nähe zum Meer, das nur wenige Fahrminuten entfernt liegt.

Besonders attraktiv: Das Haus ist bereits nicht mehr bewohnt und somit sofort bezugsfrei. Ein sofortiger Einzug ist problemlos möglich.

Ein Zuhause, das Architektur, Lage und Lebensqualität harmonisch verbindet. Modern, praktisch, naturverbunden und zugleich zukunftssicher. Hier finden die Eigentümer in jedem Lebensabschnitt die perfekte Basis für ein erfülltes Wohnen.

Was diese Immobilie zudem besonders interessant macht: Das Wohngebiet und dessen Richtlinien lassen neben dem Dauerwohnen auch die Nutzung als Ferienwohnung oder Zweitwohnsitz zu, derzeit ist die Immobilie als Dauerwohnen deklariert.

Ich freue mich darauf, Ihnen dieses außergewöhnliche Zuhause persönlich präsentieren zu dürfen. Vereinbaren Sie gerne einen Besichtigungstermin.

Der Energieausweis befindet sich in Bearbeitung und wird zur Besichtigung vorgelegt.

Objektnummer: 25284023 - 26434 Wangerland

Ausstattung und Details

• Baujahr 2018, neuwertiger Zustand
• Holzrahmenbauweise
• Ca. 106 m² Wohnfläche auf einer Ebene
• Großzügiger Wohn- und Essbereich mit Zugang zur Terasse
• Moderne Einbauküche mit Schiebetür zum Wohn-Essbereich
• Schlafzimmer mit direktem Zugang zum Hauptbad (Dusche)
• Kinder-/Gästezimmer und zusätzliches Büro/Hobbyraum
• Gäste-WC ebenfalls mit Dusche
• Hauswirtschaftsraum mit Zugang zur Garage
• Garage mit elektrischem Tor und angrenzendem Abstellraum (ideal als Schmutzschleuse)
• Zwei Terrassenausgänge (Wohn-Essbereich und Küche), beide mit Fliegengittertüren
• Dreifach verglaste Fenster
• Elektrische Rollläden
• Dachboden mit Ausbaureserve
• Gartenhaus/Schuppen für zusätzlichen Stauraum
• Mähroboter im Kaufpreis enthalten
• Ca. 510 m² Grundstück mit sonniger Terrasse und direktem Zugang zum Wangermeer
• Nicht mehr bewohnt, sofort bezugsfrei

Objektnummer: 25284023 - 26434 Wangerland

Alles zum Standort

Herzlich willkommen am zauberhaften Wangermeer in Hohenkirchen – ein Ort der Ruhe und Entdeckung, nur einen Katzensprung von den unberührten Nordseestränden entfernt.

Das Wangermeer, ein Juwel mitten im Wangerland, entstand aus dem Bedürfnis nach Deichsicherheit und erblüht heute als ein idyllischer Freizeitsee. Die Fläche von 100 Hektar birgt eine magische Wasserfläche von 65 Hektar. Am nordöstlichen Ufer thront die Natur in ihrer vollen Pracht. Hier finden seltene Vogelarten wie Kiebitze, Blässhühner, Möwen und Sandregenpfeifer einen sicheren Lebensraum. Schwäne, Enten und Gänse ergänzen die malerische Kulisse. Um das Wangermeer schlängelt sich ein malerischer Rad- und Spazierweg, der bereits in Teilen erlebbar ist.

Hohenkirchen gehört zur Gemeinde Wangerland und dem Landkreis Friesland. Der Ort ist das Herzstück des Wangerlandes und liegt nicht nur geografisch mittig im Wangerland, sondern stellt durch den Sitz der Gemeindeverwaltung auch das politische Zentrum der Gemeinde dar. Von Schulen über Einkaufsmöglichkeiten bis zu Handwerksbetrieben, von Alltagsnöten bis zu Wünschen – hier wird alles erfüllt.

Das Wattenmeer der Nordsee, seit 2009 UNESCO-Weltnaturerbe, macht die Region zu einem Paradies für Naturliebhaber. Diese einzigartige Landschaft, geprägt von den Gezeiten und einer Vielzahl von Tierarten, ist eine Oase der Erholung. Das Nationalpark-Haus Wangerland in Minsen und geführte Wattwanderungen bieten spannende Einblicke in dieses wertvolle Ökosystem.

Objektnummer: 25284023 - 26434 Wangerland

Weitere Informationen

Es liegt ein Energieverbrauchsausweis vor.
Endenergieverbrauch beträgt kwh/(m²*a).
Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Gas.
Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 2018.

GELDWÄSCHE: Als Immobilienmaklerunternehmen ist die von Poll Immobilien GmbH nach § 2 Abs. 1 Nr. 14 und § 11 Abs. 1, 2 Geldwäschegesetz (GwG) dazu verpflichtet, bei der Begründung einer Geschäftsbeziehung die Identität des Vertragspartners festzustellen und zu überprüfen, bzw. sobald ein ernsthaftes Interesse an der Durchführung des Immobilienkaufvertrages besteht. Hierzu ist es erforderlich, dass wir nach § 11 Abs. 4 GwG die relevanten Daten Ihres Personalausweises festhalten (wenn Sie als natürliche Person handeln) – beispielsweise mittels einer Kopie. Bei einer juristischen Person benötigen wir eine Kopie des Handelsregisterauszugs, aus welchem der wirtschaftlich Berechtigte hervorgeht. Das Geldwäschegesetz sieht vor, dass der Makler die Kopien bzw. Unterlagen fünf Jahre aufbewahren muss. Als unser Vertragspartner haben Sie auch eine Mitwirkungspflicht nach § 11 Abs. 6 GwG.

HAFTUNG: Wir weisen darauf hin, dass die von uns weitergegebenen Objektinformationen, Unterlagen, Pläne etc. vom Verkäufer bzw. Vermieter stammen. Eine Haftung für die Richtigkeit oder Vollständigkeit der Angaben übernehmen wir daher nicht. Es obliegt daher unseren Kunden, die darin enthaltenen Objektinformationen und Angaben auf ihre Richtigkeit hin zu überprüfen. Alle Immobilienangebote sind freibleibend und vorbehaltlich Irrtümer, Zwischenverkauf- und Vermietung oder sonstiger Zwischenverwertung.

UNSER SERVICE FÜR SIE ALS EIGENTÜMER:
Planen Sie den Verkauf oder die Vermietung Ihrer Immobilie, so ist es für Sie wichtig, deren Marktwert zu kennen. Lassen Sie kostenfrei und unverbindlich den aktuellen Wert Ihrer Immobilie professionell durch einen unserer Immobilienspezialisten einschätzen. Unser bundesweites und internationales Netzwerk ermöglicht es uns, Verkäufer bzw. Vermieter und Interessenten bestmöglich zusammenzuführen.HAFTUNG: Wir weisen darauf hin, dass die von uns weitergegebenen Objektinformationen, Unterlagen, Pläne etc. vom Verkäufer bzw. Vermieter stammen. Eine Haftung für die Richtigkeit oder Vollständigkeit der Angaben übernehmen wir daher nicht. Es obliegt daher unseren Kunden, die darin enthaltenen Objektinformationen und Angaben auf ihre Richtigkeit hin zu überprüfen. Alle Immobilienangebote sind freibleibend und vorbehaltlich Irrtümer,

Zwischenverkauf- und Vermietung oder sonstiger Zwischenverwertung.

UNSER SERVICE FÜR SIE ALS EIGENTÜMER:
Planen Sie den Verkauf oder die Vermietung Ihrer Immobilie, so ist es für Sie wichtig, deren Marktwert zu kennen. Lassen Sie kostenfrei und unverbindlich den aktuellen Wert Ihrer Immobilie professionell durch einen unserer Immobilienspezialisten einschätzen. Unser bundesweites und internationales Netzwerk ermöglicht es uns, Verkäufer bzw. Vermieter und Interessenten bestmöglich zusammenzuführen.

Objektnummer: 25284023 - 26434 Wangerland

Ansprechpartner

Weitere Informationen erhalten Sie über Ihren Ansprechpartner:

Hermann Mehrtens

Wangerstraße 2, 26441 Jever
Tel.: +49 4461 - 91 74 52 0
E-Mail: jever@von-poll.com

Zum Impressum der von Poll Immobilien GmbH

www.von-poll.com