

Wiesmoor – Wiesmoor

# Ebenerdige Doppelhaushälfte mit schönem Garten im Herzen von Wiesmoor

Objektnummer: 242100321



[www.von-poll.com](http://www.von-poll.com)

KAUFPREIS: 270.000 EUR • WOHNFLÄCHE: ca. 125 m<sup>2</sup> • ZIMMER: 4 • GRUNDSTÜCK: 471 m<sup>2</sup>

Objektnummer: 242100321 - 26639 Wiesmoor – Wiesmoor

- Auf einen Blick
- Die Immobilie
- Auf einen Blick: Energiedaten
- Ein erster Eindruck
- Ausstattung und Details
- Alles zum Standort
- Sonstige Angaben
- Ansprechpartner

Objektnummer: 242100321 - 26639 Wiesmoor – Wiesmoor

## Auf einen Blick

Objektnummer	242100321	Kaufpreis	270.000 EUR
Wohnfläche	ca. 125 m <sup>2</sup>	Haustyp	Doppelhaushälfte
Dachform	Krüppelwalmdach	Provision	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Zimmer	4	Modernisierung / Sanierung	2020
Schlafzimmer	3	Zustand der Immobilie	gepflegt
Badezimmer	2	Bauweise	Massiv
Baujahr	1998	Nutzfläche	ca. 0 m <sup>2</sup>
Stellplatz	1 x Carport	Ausstattung	Terrasse, Garten/-mitbenutzung, Einbauküche

Objektnummer: 242100321 - 26639 Wiesmoor – Wiesmoor

## Auf einen Blick: Energiedaten

Heizungsart	Fußbodenheizung	Energieausweis	Bedarfsausweis
Wesentlicher Energieträger	Gas	Endenergiebedarf	153.00 kWh/m <sup>2</sup> a
Energieausweis gültig bis	21.05.2034	Energie- Effizienzklasse	E
Befuerung	Gas		

Objektnummer: 242100321 - 26639 Wiesmoor – Wiesmoor

## Die Immobilie



Objektnummer: 242100321 - 26639 Wiesmoor – Wiesmoor

## Die Immobilie



Objektnummer: 242100321 - 26639 Wiesmoor – Wiesmoor

## Die Immobilie



Objektnummer: 242100321 - 26639 Wiesmoor – Wiesmoor

## Die Immobilie





Objektnummer: 242100321 - 26639 Wiesmoor – Wiesmoor

## Die Immobilie



Objektnummer: 242100321 - 26639 Wiesmoor – Wiesmoor

## Die Immobilie



Objektnummer: 242100321 - 26639 Wiesmoor – Wiesmoor

## Ein erster Eindruck

Willkommen in dieser attraktiven Doppelhaushälfte im Herzen von Wiesmoor, die mit ihrer ebenerdigen Wohnmöglichkeit und einem großzügigen Grundstück von 471 qm überzeugt. Auf 125 qm Wohnfläche bietet dieses Haus ausreichend Platz für Ihre individuellen Bedürfnisse und vereint Komfort mit modernen Annehmlichkeiten. Das Grundstück beeindruckt mit einem wunderschön angelegten Garten, der Platz für Erholung und Freizeitaktivitäten bietet. Die Terrasse mit neuer Überdachung in idealer Süd-West-Lage, lädt zu entspannten Stunden im Freien ein. Eine neue Heizungsanlage aus dem Jahr 2020 sorgt für effiziente Wärme, während die Fußbodenheizung im Erdgeschoss zusätzlichen Komfort bietet. Im Erdgeschoss befindet sich ein geräumiges Schlafzimmer in Verbindung mit einem gepflegten Badezimmer, was das Haus besonders attraktiv für ebenerdiges Wohnen macht. Im Eingangsbereich sorgt ein praktischer Hauswirtschaftsraum dafür, dass alle Gerätschaften problemlos untergebracht werden können. Das großzügige Wohnzimmer unterstreicht den gemütlichen und charmanten Wohncharakter. Der helle Küchenbereich mit direktem Terrassen Zugang, lädt zum gemeinschaftlichen Kochen ein. Im Dachgeschoss stehen zwei weitere Schlafzimmer zur Verfügung, sodass auch Familien ausreichend Platz finden. Ein weiteres Badezimmer inklusive Dusche bietet zusätzlichen Komfort und Flexibilität. Das Haus ist mit edlem Parkett ausgestattet und verfügt über praktische Jalousien an den Fenstern. Ein Carport bietet Schutz für Ihr Fahrzeug und rundet das Angebot ab. Diese Doppelhaushälfte in Wiesmoor bietet nicht nur eine behagliche Wohnatmosphäre, sondern auch eine hervorragende Lage und vielseitige Nutzungsmöglichkeiten. Ob Sie ein dauerhaftes Zuhause oder ein idyllisches Ferienhaus suchen – dieses Haus könnte genau das Richtige für Sie sein. Vereinbaren Sie noch heute einen Besichtigungstermin und lassen Sie sich von diesem Schmuckstück begeistern. Mobiliar kann mit übernommen werden. Die Immobilie ist ab sofort bezugsbereit.

Objektnummer: 242100321 - 26639 Wiesmoor – Wiesmoor

## Ausstattung und Details

Ebenerdiges Wohnen - Neue Heizungsanlage & Speicher aus 2020 - Fußbodenheizung -  
Parkett - Einbauküche - Jalousien - Terrassenüberdachung - Süd-West Ausrichtung -  
Carport - 4 Zimmer

Objektnummer: 242100321 - 26639 Wiesmoor – Wiesmoor

## Alles zum Standort

Sie wohnen in einer ruhigen Wohnsiedlung nahe dem Ottermeer und dem Zentrum von Wiesmoor. Der Luftkurort Wiesmoor liegt in Ostfriesland, Niedersachsen. Wiesmoor wird auch gern als „Blumenstadt“ bezeichnet. Umliegende Gärtnereien, Kanäle, Radwanderwege und das vielfältige Freizeitangebot unterstreichen die Attraktivität des Ortes. Ein Hallenbad, das Moorstrandbad „Ottermeer“, Tennisfreiplätze, ein 27-Loch Golfplatz, verschiedene Sportvereine sind nur einige Beispiele, die diesen Ort auch für Familien interessant macht. Kindergärten, Schulen, Ärzte, Apotheken und Einkaufsmöglichkeiten sind ausreichend vorhanden. Zur Nordsee sind es ca. 30 km.

Objektnummer: 242100321 - 26639 Wiesmoor – Wiesmoor

## Sonstige Angaben

Es liegt ein Energiebedarfsausweis vor. Dieser ist gültig bis 21.5.2034. Endenergiebedarf beträgt 153.00 kwh/(m<sup>2</sup>\*a). Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Gas. Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1998. Die Energieeffizienzklasse ist E.

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.

Objektnummer: 242100321 - 26639 Wiesmoor – Wiesmoor

## Ansprechpartner

Weitere Informationen erhalten Sie über Ihren Ansprechpartner:

Nils Onken

---

Fockenbollwerkstraße 1 Aurich / Ostfriesland  
E-Mail: [ostfriesland@von-poll.com](mailto:ostfriesland@von-poll.com)

*To Disclaimer of von Poll Immobilien GmbH*

---

[www.von-poll.com](http://www.von-poll.com)