

Wangerland / Hohenkirchen

Wunderschönes Einfamilienhaus mit Blick auf das Wangermeer

CODE DU BIEN: 24284020

RESERVIERT



www.von-poll.com

PRIX D'ACHAT: 439.000 EUR • SURFACE HABITABLE: ca. 299 m² • PIÈCES: 6 • SUPERFICIE DU TERRAIN: 802 m²

CODE DU BIEN: 24284020 - 26434 Wangerland / Hohenkirchen

- En un coup d'œil
- La propriété
- Informations énergétiques
- Plans d'étage
- Une première impression
- Détails des commodités
- Tout sur l'emplacement
- Plus d'informations
- Contact

CODE DU BIEN: 24284020 - 26434 Wangerland / Hohenkirchen

En un coup d'œil

CODE DU BIEN	24284020
Surface habitable	ca. 299 m ²
Type de toiture	à deux versants
Pièces	6
Chambres à coucher	3
Salles de bains	3
Année de construction	1983
Place de stationnement	1 x Abri de voitures, 1 x Garage, 2 x Autre

Prix d'achat	439.000 EUR
Type de bien	Maison individuelle
Commission pour le locataire	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Modernisation / Rénovation	2008
État de la propriété	Bon état
Technique de construction	massif
Surface de plancher	ca. 39 m ²
Aménagement	Terrasse, WC invités, Sauna, Cheminée, Jardin / utilisation partagée, Bloc-cuisine, Balcon

CODE DU BIEN: 24284020 - 26434 Wangerland / Hohenkirchen

Informations énergétiques

Type de chauffage	Chauffage par le sol	Certification énergétique	Certificat de performance énergétique
Chauffage	Gaz	Consommation finale d'énergie	78.80 kWh/m ² a
Certification énergétique valable jusqu'au	01.10.2034	Classement énergétique	C
Source d'alimentation	Gaz	Année de construction selon le certificat énergétique	2015

CODE DU BIEN: 24284020 - 26434 Wangerland / Hohenkirchen

La propriété



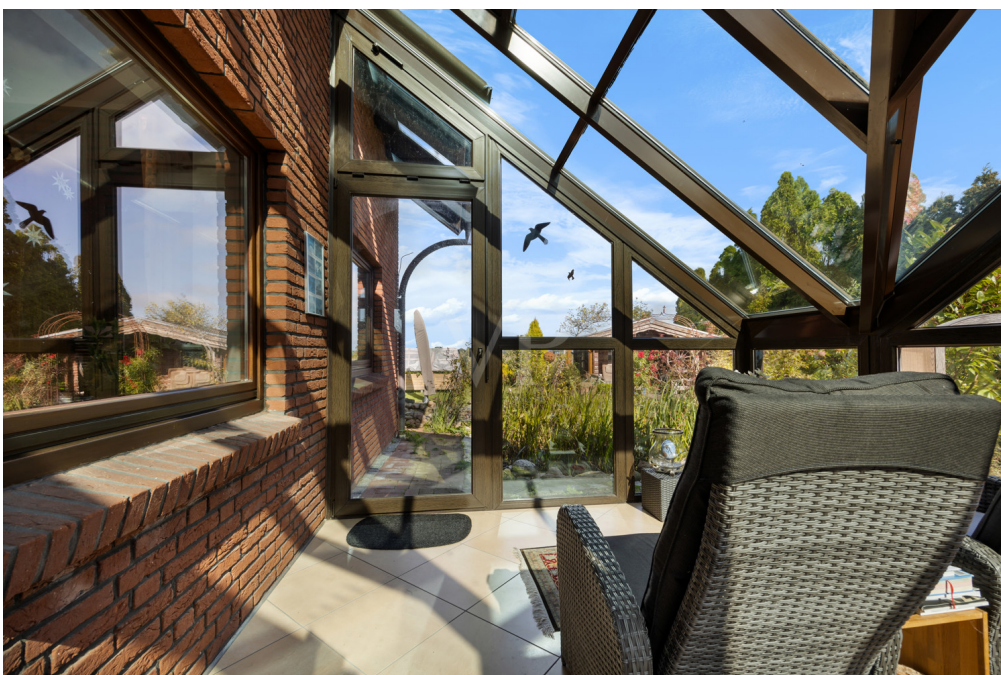
CODE DU BIEN: 24284020 - 26434 Wangerland / Hohenkirchen

La propriété



CODE DU BIEN: 24284020 - 26434 Wangerland / Hohenkirchen

La propriété



CODE DU BIEN: 24284020 - 26434 Wangerland / Hohenkirchen

La propriété



CODE DU BIEN: 24284020 - 26434 Wangerland / Hohenkirchen

La propriété



CODE DU BIEN: 24284020 - 26434 Wangerland / Hohenkirchen

La propriété



CODE DU BIEN: 24284020 - 26434 Wangerland / Hohenkirchen

La propriété



CODE DU BIEN: 24284020 - 26434 Wangerland / Hohenkirchen

La propriété



CODE DU BIEN: 24284020 - 26434 Wangerland / Hohenkirchen

La propriété



CODE DU BIEN: 24284020 - 26434 Wangerland / Hohenkirchen

La propriété



CODE DU BIEN: 24284020 - 26434 Wangerland / Hohenkirchen

La propriété



CODE DU BIEN: 24284020 - 26434 Wangerland / Hohenkirchen

La propriété



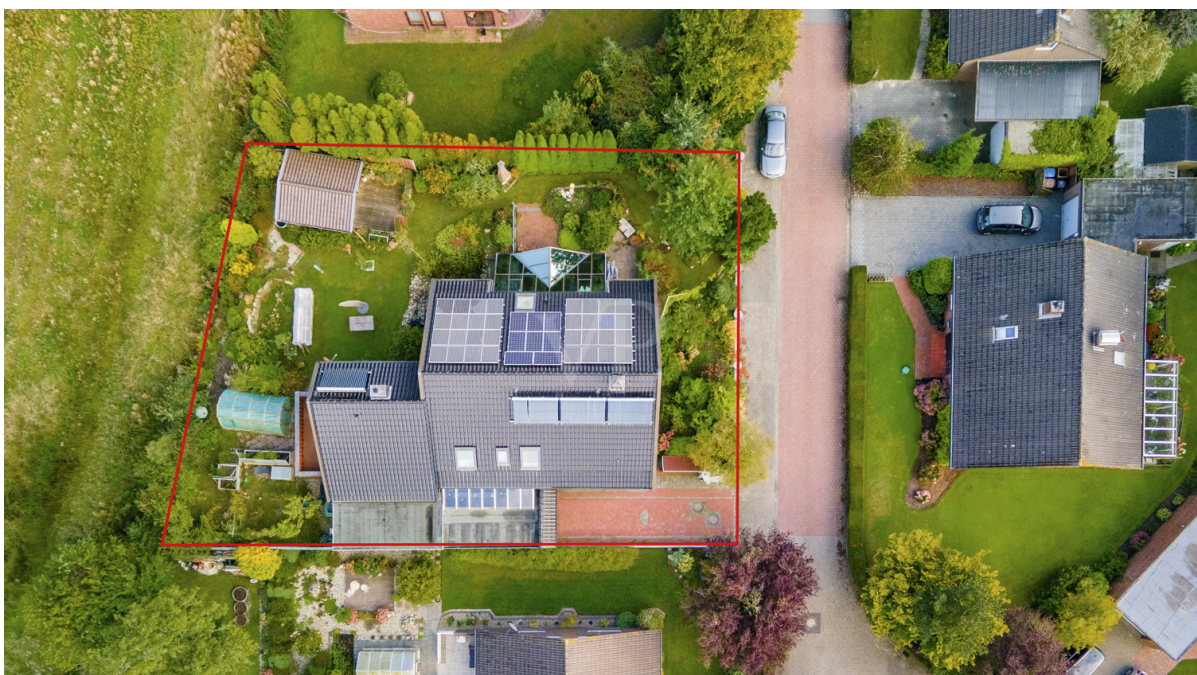
CODE DU BIEN: 24284020 - 26434 Wangerland / Hohenkirchen

La propriété



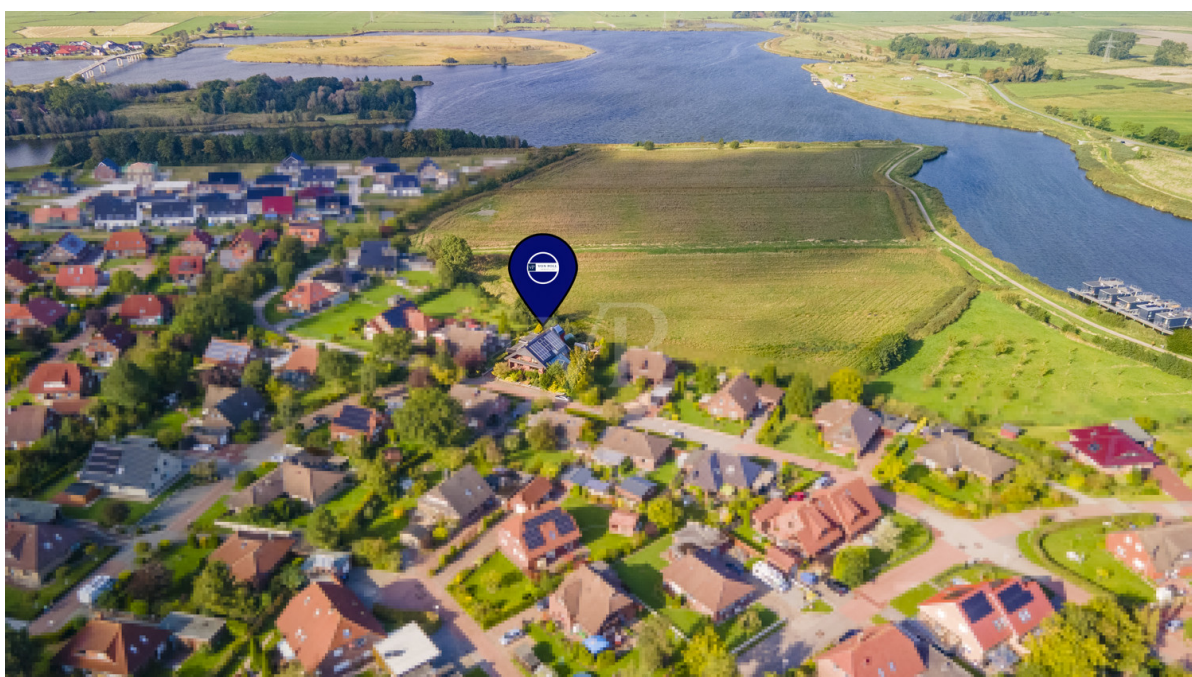
CODE DU BIEN: 24284020 - 26434 Wangerland / Hohenkirchen

La propriété



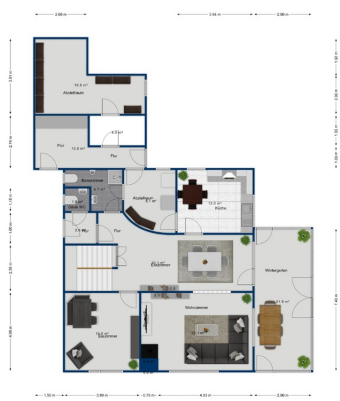
CODE DU BIEN: 24284020 - 26434 Wangerland / Hohenkirchen

La propriété



CODE DU BIEN: 24284020 - 26434 Wangerland / Hohenkirchen

Plans d'étage



CODE DU BIEN: 24284020 - 26434 Wangerland / Hohenkirchen

Une première impression

Diese exklusive Immobilie wurde im Jahr 1983 von einem erfahrenen Bauunternehmer geplant und gebaut. Auf einer Wohn- und Nutzfläche von ca. 339 m² bietet das Haus großzügigen Raum für eine Vielzahl an Nutzungsmöglichkeiten. Das Grundstück erstreckt sich über ca. 802 m² und liegt in einer ruhigen, grünen Umgebung mit Blick auf das Wangermeer. Im Erdgeschoss empfängt Sie ein geräumiger Essbereich mit angrenzendem Wohnzimmer und einem gemütlichen Kamin, der für wohlige Wärme an kalten Tagen sorgt. Ein außergewöhnlich gestalteter Wintergarten, der durch seine speziellen Ecken und Kanten besticht, bietet einen wunderbaren Rückzugsort und ermöglicht den direkten Zugang zum liebevoll angelegten Garten mit einer Gartenhütte. Die geschlossene Essküche mit angrenzendem Hauswirtschaftsraum bietet nicht nur einen herrlichen Blick ins Grüne, sondern sorgt auch für kurze Wege im Alltag. Ergänzt wird das Erdgeschoss durch ein Büro, das sich ideal auch als viertes Schlafzimmer nutzen lässt. Zudem gibt es ein Duschbad mit Pissoir sowie ein separates Gäste-WC im Eingangsbereich. Im Obergeschoss befinden sich drei großzügige Schlafzimmer, von denen zwei einen direkten Zugang zum vorderen Balkon bieten – der perfekte Ort, um den Tag mit einem Kaffee im Freien zu beginnen. Zudem gibt es hier ein Bad mit Badewanne und ein weiteres separates WC. Ein Durchgangszimmer, das aktuell als Büro genutzt wird, führt zu einem sehr hochwertig ausgestatteten Wellnessbereich. Dieser Wellnessbereich lässt keine Wünsche offen: Er umfasst eine Whirlpool-Badewanne, eine Sauna, eine Regenfalldusche, eine Fußdusche sowie ein separates Pissoir. Von hier aus haben Sie ebenfalls Zugang zu einem geräumigen Balkon, der einen herrlichen Ausblick auf das angrenzende Feld sowie das Wangermeer bietet – ideal für ruhige Momente und Entspannung. Das Haus ist komplett gefliest, mit Ausnahme der Schlafzimmer im Obergeschoss, die mit hochwertigem Parkettboden ausgestattet sind. Die Fußbodenheizung sorgt in den gefliesten Bereichen für ein angenehmes Wohnklima. Eine massive Holzterrasse führt in das Obergeschoss. Die Immobilie verfügt zudem über eine Garage mit einem davorliegenden massiven Carport, sodass Einkäufe trocken ins Haus gebracht werden können. Zusätzlich bietet die Auffahrt Platz für bis zu drei weitere Fahrzeuge. Ein Hobbywerkstattbereich sowie ein Teilkeller mit dem Heizungsraum vervollständigen das Angebot. Das Haus wird mit einer Gasheizung aus dem Jahr 2015 betrieben, die durch eine Solarthermie- und Photovoltaikanlage unterstützt wird, was sich in den geringen Energiekosten widerspiegelt. Zusätzlich verfügt die Heizungsanlage über einen 2000-Liter-Warmwasserspeicher sowie einen 300-Liter-Tank der Gasheizung – eine ideale Kombination für eine effiziente und nachhaltige Energieversorgung. Dank der massiven Bauweise und der sehr guten Dämmung zeichnet sich das Haus durch eine

hervorragende Energieeffizienz aus. Die Immobilie bietet vielseitige Nutzungsmöglichkeiten, sei es für eine Familie, die viel Platz benötigt, oder für Personen, die den Luxus eines großzügigen Wellnessbereichs und viel Raum für individuelle Gestaltungsideen schätzen. Der Wintergarten wurde im Jahr 1994 ergänzt, der Wellnessbereich entstand 2007, und das Carport wurde 2008 errichtet. Mit dieser Immobilie erwerben Sie ein Zuhause, das durch Qualität, Raum und besondere Details überzeugt – ein ideales Haus für Familien oder Menschen, die Platz und Komfort schätzen.

CODE DU BIEN: 24284020 - 26434 Wangerland / Hohenkirchen

Détails des commodités

- Gasheizung 2015 (Solarthermie-Photovoltaikanlage)
- Doppelverglasung / Dreifachverglasung
- Wintergarten 1994
- Aufbau auf Flachdach 1994
- Carport 2007/08
- Kamin
- 3 Bäder
- Fußbodenheizung
- Wellnessbereich (Saune, Regenfalldusche, Whirlpool)

CODE DU BIEN: 24284020 - 26434 Wangerland / Hohenkirchen

Tout sur l'emplacement

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 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 Minsin und geführte Wattwanderungen bieten spannende Einblicke in dieses wertvolle Ökosystem.

CODE DU BIEN: 24284020 - 26434 Wangerland / Hohenkirchen

Plus d'informations

Es liegt ein Energieverbrauchsausweis vor. Dieser ist gültig bis 1.10.2034.
Endenergieverbrauch beträgt 78.80 kwh/(m²*a). Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Gas. Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 2015. Die Energieeffizienzklasse ist C.

CODE DU BIEN: 24284020 - 26434 Wangerland / Hohenkirchen

Contact

Pour de plus amples informations, veuillez contacter votre personne de contact :

Hermann Mehrrens

Wangerstraße 2 Jever
E-Mail: jever@von-poll.com

To Disclaimer of von Poll Immobilien GmbH

www.von-poll.com