



VON POLL  
IMMOBILIEN®

Wiesmoor – Wiesmoor

# Lebensqualität pur: Gepflegter Bungalow in hervorragender Infrastruktur

CODE DU BIEN: 242100161



VON POLL  
IMMOBILIEN®



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

PRIX D'ACHAT: 375.000 EUR • SURFACE HABITABLE: ca. 152 m<sup>2</sup> • PIÈCES: 3 • SUPERFICIE DU TERRAIN: 1.076 m<sup>2</sup>

CODE DU BIEN: 242100161 - 26639 Wiesmoor – Wiesmoor

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

CODE DU BIEN: 242100161 - 26639 Wiesmoor – Wiesmoor

## En un coup d'œil

CODE DU BIEN	242100161
Surface habitable	ca. 152 m <sup>2</sup>
Type de toiture	Toit en pavillon
Disponible à partir du	Selon l'arrangement
Pièces	3
Chambres à coucher	1
Salles de bains	1
Année de construction	1999
Place de stationnement	1 x surface libre, 1 x Garage

Prix d'achat	375.000 EUR
Type de bien	
Commission pour le locataire	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Modernisation / Rénovation	2022
État de la propriété	Modernisé
Technique de construction	massif
Surface de plancher	ca. 25 m <sup>2</sup>
Aménagement	Terrasse, WC invités, Jardin / utilisation partagée, Bloc-cuisine

CODE DU BIEN: 242100161 - 26639 Wiesmoor – Wiesmoor

## Informations énergétiques

Type de chauffage	Chauffage par le sol
Chauffage	Gaz
Certification énergétique valable jusqu'au	15.03.2032
Source d'alimentation	Gaz

Certification énergétique	Diagnostic énergétique
Consommation d'énergie	156.00 kWh/m <sup>2</sup> a
Classement énergétique	E

CODE DU BIEN: 242100161 - 26639 Wiesmoor – Wiesmoor

## La propriété



CODE DU BIEN: 242100161 - 26639 Wiesmoor – Wiesmoor

## La propriété



CODE DU BIEN: 242100161 - 26639 Wiesmoor – Wiesmoor

## La propriété



CODE DU BIEN: 242100161 - 26639 Wiesmoor – Wiesmoor

## La propriété





CODE DU BIEN: 242100161 - 26639 Wiesmoor – Wiesmoor

## La propriété



CODE DU BIEN: 242100161 - 26639 Wiesmoor – Wiesmoor

## La propriété



CODE DU BIEN: 242100161 - 26639 Wiesmoor – Wiesmoor

## Une première impression

Willkommen in Ihrem neuen Zuhause! Dieser im Jahr 1999 erbaute Bungalow vereint auf 152,18 qm Wohnfläche, modernen Wohnkomfort mit der Exklusivität einer herausragenden Siedlungslage. Erleben Sie den Luxus ebenerdigen Wohnens, ergänzt durch eine Infrastruktur, die keine Wünsche offen lässt. Beim Betreten dieser einladenden Immobilie empfängt Sie ein geräumiger Windfang, der für eine angenehme Trennung zwischen dem Eingangsbereich und Ihrem Wohnraum sorgt. Das Herzstück bildet die im Jahr 2022 neu eingebaute, hochwertige Einbauküche. Hier verbinden sich Funktionalität und Design zu einem Raum, in dem Kochen zum wahren Vergnügen wird. Die Fußbodenheizung in der Küche hebt die Wertigkeit abermals hervor. Das großzügig gestaltete Wohnzimmer (ca. 40 qm) lädt mit seinem massiven Holzparkett zum Verweilen ein, während Jalousien jederzeit für die gewünschte Atmosphäre sorgen. Das Schlafzimmer bietet nicht nur erlesenen Wohnkomfort, sondern auch einen praktischen Ankleidebereich inklusive Tageslicht, der Ihnen genügend Raum für Ihre Garderobe bietet. Ein weiteres Zimmer ermöglicht flexible Nutzungsmöglichkeit als Kinderzimmer, Büro oder individuellen Rückzugsort. Das helle Bad ist in einem sehr anschaulichen Zustand. Die ebenerdige Dusche in Kombination mit der Badewanne und dem Bidet lässt keine Wünsche mehr offen. Die Fußbodenheizung sorgt auch hier für wohlige Wärme. Eine integrierte Garage mit elektrischem Sektionaltor sorgt für Sicherheit Ihres PKW's. Sie ist mit einem direkten Zugang innerhalb des Wohnhauses praktisch zu erreichen. Das ausbaufähige Dachgeschoss bietet zusätzliches Potential, Ihren Wohnraum weiter zu entfalten. Die überdachten Terrassen mit elektrischen Markisen lädt zu entspannten Stunden im Freien ein, während der gepflegte Garten und das charmante Gartenhaus den perfekten Rahmen für gesellige Momente im Grünen bieten. Ein Mähroboter ist vorhanden. Die exklusive Siedlungslage dieses Bungalows gewährleistet nicht nur Privatsphäre und Ruhe, sondern auch eine Anbindung, die in punkto Komfort und Nähe zu lokalen Annehmlichkeiten kaum zu übertreffen ist. Schulen, Einkaufsmöglichkeiten, Restaurants, Ärzte und Anbindungen an den öffentlichen Nahverkehr befinden sich in unmittelbarer Nähe und machen dieses Objekt zu einem idealen Zuhause für Menschen, die Wert auf eine Balance zwischen idyllischem Wohnen und städtischer Infrastruktur legen. Dieser Bungalow repräsentiert ein außergewöhnliches Wohnangebot für all jene, die ein modernes, komfortables und zugleich exklusives Wohnumfeld suchen. Die Kombination aus hochwertiger Ausstattung, durchdachtem Raumkonzept und einer Lage, die keine Wünsche offen lässt, macht dieses Objekt zu einem seltenen Juwel auf dem Immobilienmarkt. Die Möbel können optional mit übernommen werden.

CODE DU BIEN: 242100161 - 26639 Wiesmoor – Wiesmoor

## Détails des commodités

Zentralheizung - Fußbodenheizung - Gedämmte Zwischendecke - Galerie - Hochwertige Einbauküche - Gäste WC - Hauswirtschaftsraum - Vollbad - Ankleidezimmer inklusive Tageslicht - Ebenerdig - Altersgerecht - Parkettböden - Fliesen - Garage - Elektrisches Rolltor - Doppelisolierverglasung - Ausbaubarer Dachboden - Überdachte Terrasse - zweite Terrasse - Jalousien & Fliegengitter

**CODE DU BIEN: 242100161 - 26639 Wiesmoor – Wiesmoor**

## Tout sur l'emplacement

Sie wohnen zentral, in einem verkehrsberuhigten Bereich, in der Nähe des Ottermeers und dem Landschaftspark Reitscharde, umgeben von stilvollen Einfamilienhäusern und Bungalows. 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, Restaurants, Apotheken und Einkaufsmöglichkeiten sind ausreichend vorhanden und fußläufig erreichbar. Zur Nordsee sind es ca. 30 km.

CODE DU BIEN: 242100161 - 26639 Wiesmoor – Wiesmoor

## Plus d'informations

Es liegt ein Energiebedarfsausweis vor. Dieser ist gültig bis 15.3.2032. Endenergiebedarf beträgt 156.00 kWh/(m<sup>2</sup>\*a). Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Gas. Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1999. Die Energieeffizienzklasse ist E.

CODE DU BIEN: 242100161 - 26639 Wiesmoor – Wiesmoor

## Contact

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

Nils Onken

---

Fockenbollwerkstraße 1 Aurich / Frise orientale

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)