

Wangerland / Horumersiel – Horumersiel

# Exklusiver Bungalow mit Einliegerwohnung – Nordsee fußläufig erreichbar

????????? ??????????: 24284006

360°-Rundgang



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

???? ??????: 595.000 EUR • ??????????: ca. 164 m<sup>2</sup> • ??????: 4 • ?????? ????: 722 m<sup>2</sup>

???????? ??????????: 24284006 - 26434 Wangerland / Horumersiel – Horumersiel

- ?? ??? ??????
- ?? ??????????
- ?????????????? ????????????
- ??????? ????????????
- ??? ?????? ????????????
- ?????????????????? ??? ????????????
- ??? ??? ??? ????????????????
- ?????? ??????????????????
- ?????????????????? ????????????????????

???????? ??????????: 24284006 - 26434 Wangerland / Horumersiel – Horumersiel

?? ??? ??????

???????? ??????????	24284006	????? ???????	595.000 EUR
????????????	ca. 164 m <sup>2</sup>	??????	????????????
?????? ???????	????????????????	????????????	????????????????
?????????????? ???	?????????? ?? ??	????????????	Käuferprovision
??????????	4	????????????	beträgt 3,57 % (inkl.
?????????????? ???	3	????? ???????????????	MwSt.) des
??????????		??????????	beurkundeten
??????????	2	????????????	Kaufpreises
????? ?????????????	2015	????????????????????	2020
?????? ?????????????	1 x ??????????? ???	??????????	???????
	??????????????, 2 x	????????????	????????
	?????????????? ??????	????????????????????	ca. 32 m <sup>2</sup>
	??????????????, 1 x	??????	????????, ??????
	????????	????????????	????????
		????????	????????

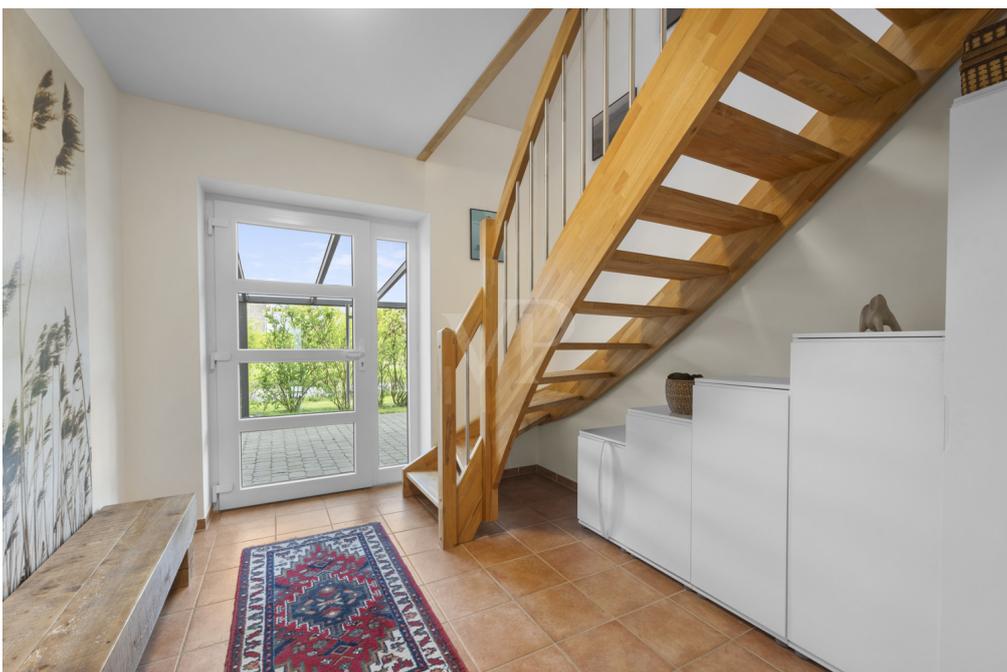
???????? ??????????: 24284006 - 26434 Wangerland / Horumersiel – Horumersiel

?????????????? ????????????

???????????	?????????????	?????????????????	VERBRAUCH
???????????	???????????	???????????	
????? ????????????	???????	?????????	61.50 kWh/m <sup>2</sup> a
???????????????	13.05.2034	???????????????	
???????????????????		???????????????	
????????? ???		?????????????	B
????? ????????????	???????	?????????????????	
		?????????????	

???????? ??????????: 24284006 - 26434 Wangerland / Horumersiel – Horumersiel

?? ?????????



???????? ??????????: 24284006 - 26434 Wangerland / Horumersiel – Horumersiel

?? ?????????



???????? ??????????: 24284006 - 26434 Wangerland / Horumersiel – Horumersiel

?? ?????????



???????? ??????????: 24284006 - 26434 Wangerland / Horumersiel – Horumersiel

?? ?????????



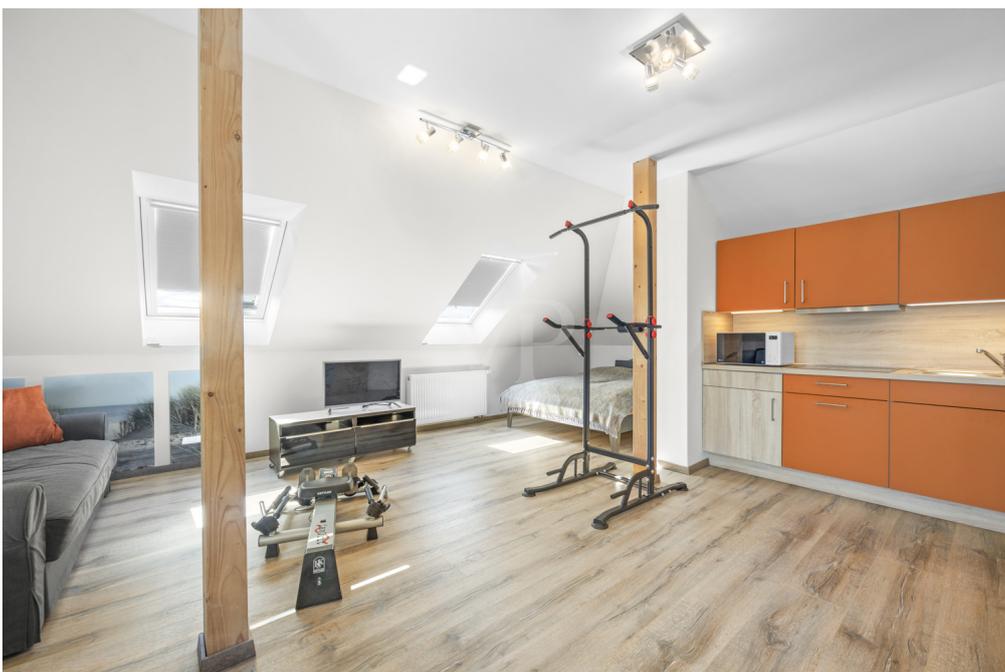
???????? ??????????: 24284006 - 26434 Wangerland / Horumersiel – Horumersiel

?? ?????????



???????? ??????????: 24284006 - 26434 Wangerland / Horumersiel – Horumersiel

?? ?????????



???????? ??????????: 24284006 - 26434 Wangerland / Horumersiel – Horumersiel

?? ?????????



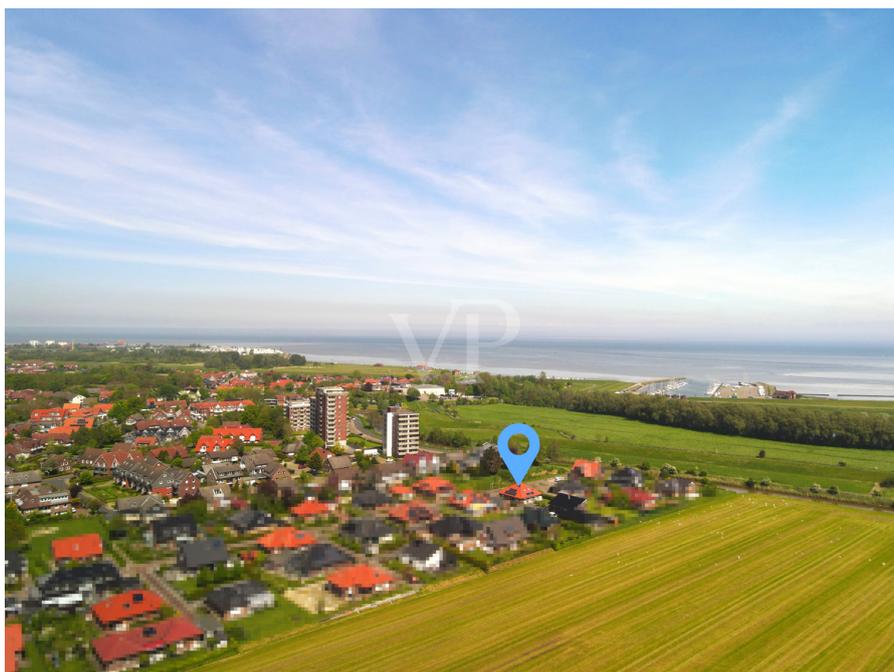
???????? ??????????: 24284006 - 26434 Wangerland / Horumersiel – Horumersiel

?? ?????????



???????? ??????????: 24284006 - 26434 Wangerland / Horumersiel – Horumersiel

?? ?????????



???????? ??????????: 24284006 - 26434 Wangerland / Horumersiel – Horumersiel

?? ?????????

FÜR SIE IN DEN BESTEN LAGEN

VP VON POLL  
IMMOBILIEN®



### Hermann Mehrtens

Dipl. Kaufmann (FH)

Geschäftsstellenleiter Wilhelmshaven & Jever

VON POLL IMMOBILIEN Shop Jever & Wilhelmshaven

Wangerstraße 2 | 26441 Jever

T.: 04461 - 91 74 52 0

Marktstraße 19 | 26382 Wilhelmshaven

T.: 04421 - 96 68 19 0

hermann.mehrtens@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](http://www.von-poll.com)

FÜR SIE IN DEN BESTEN LAGEN

VP VON POLL  
IMMOBILIEN®



### Arne Leschnig

Selbstständiger Immobilienberater

VON POLL IMMOBILIEN 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](http://www.von-poll.com)

???????? ??????????: 24284006 - 26434 Wangerland / Horumersiel – Horumersiel

???????



Exposéplan, nicht maßstäblich



Exposéplan, nicht maßstäblich

???? ? ?????? ??? ?????? ?? ????????. ?? ??????? ???? ??????? ???? ???? ??????. ??? ??  
???? ?????, ??? ?????????? ?? ??????????? ???? ?????????? ??? ??????????????

???????? ??????????: 24284006 - 26434 Wangerland / Horumersiel – Horumersiel

## ??? ?????? ???????????

Willkommen in diesem charmanten Bungalow aus dem Jahr 2016, der gekonnt modernes Design mit höchstem Wohnkomfort verbindet. Mit 3 geräumigen Schlafzimmern, einem schönen Duschbad und einer offenen Küche im Wohn-Essbereich bietet dieses Haus auf ca. 164 m² Wohnfläche und ca. 712 m² Grundstücksfläche viel Platz für ein entspanntes Familienleben. Der lichtdurchflutete Wohn- und Essbereich ist das Herzstück des Hauses und lädt zum Verweilen ein, ergänzt durch einen stilvollen Kamin, der an kalten Abenden für gemütliche Atmosphäre sorgt. Überall im Haus genießen Sie angenehme Wärme dank der Fußbodenheizung, lediglich das Obergeschoss wird durch Heizkörper ergänzt. Der Hauswirtschaftsraum mit Zugang zum Garten und die große Garage bieten praktische Lösungen für Ihren Alltag. Die Garage ist mit einem elektrischen Sektionaltor ausgestattet, das sich bequem per Fernbedienung öffnen lässt, und bietet im hinteren Bereich ausreichend Platz für eine Hobbywerkstatt mit direktem Zugang zum Garten. Ein moderner Carport vor dem Hauseingang sowie weitere Stellplätze vor dem Carport runden das Angebot ab. Besonderes Highlight: Die Smart Home Steuerung ermöglicht Ihnen die komfortable Regelung von Rollläden und Heizung. Zudem sorgt eine Be- und Entlüftungsanlage für ein angenehmes Raumklima. Die Photovoltaikanlage mit 7 kW Speicher und die Solarthermieanlage für die Warmwassererhitzung machen dieses Haus besonders nachhaltig. Eine Zisterne mit Wasserpumpe aus dem Jahr 2021 ergänzt das Konzept und zusammen mit der installierten Wallbox in der Garage ermöglichen sie eine umfassende Nutzung erneuerbarer Energien und bieten Komfort für Elektrofahrzeuge. Genießen Sie die sonnigen Tage auf der überdachten Terrasse aus dem Jahr 2018, ausgestattet mit seitlichen Glasschiebeelementen und einer integrierten elektrischen Sonnenmarkise sowie einer senkrechten Markise aus dem Jahr 2019. Diese können automatisch mit einem Windmesser oder per Fernbedienung gesteuert werden. Das Objekt wird teilmöbliert angeboten und verfügt über eine Einliegerwohnung im Obergeschoss. Diese bietet ein großes 1-Zimmer-Apartment mit Küchenzeile, einem Duschbad und einem zusätzlichen Raum, der als Ankleideraum oder Abstellraum genutzt werden kann. Ideal für Gäste, Jugendliche oder Pflegekräfte. Entdecken Sie diesen charmanten Bungalow in einem ruhigen Wendehammer, fußläufig zur Einkaufsstraße des Küstenortes Horumersiel und ca. 500 m Luftlinie zur Nordsee. Genießen Sie die idyllische Umgebung und die Nähe zum Wasser, die Ruhe und Erholung verspricht. Zusammenfassend bietet diese außergewöhnliche Immobilie mit ihrer hochwertigen Ausstattung, der großzügigen Wohnfläche und dem flexiblen Raumkonzept ein schönes Wohnerlebnis in bester Lage von Horumersiel. Haben wir Ihr Interesse geweckt? Sehr gerne bringen wir Ihnen die attraktive Immobilie bei einer persönlichen Besichtigung näher. Ein 360° Rundgang ist ebenfalls verfügbar. Die Immobilie kann nach

Vereinbarung übergeben werden.

???????? ????????: 24284006 - 26434 Wangerland / Horumersiel – Horumersiel

????????????????? ??? ??????????

- Niedrigenergie-Bungalow
- ruhige Lage in einem Neubaugebiet/Wendehamer
- überdachte Terrasse mit elektrischer Sonnenmarkise sowie senkrecht Markise
- Fenster mit elektrischen Rollläden
- Kamin
- hochwertige Einbauküche - Gaskochfeld - Keramikspüle
- Duschbad EG und OG
- Fußbodenheizung im EG und OG mit Einzel-Raumtemperaturregler
- Warmwasserbereitung unterstützt durch Solar
- Be- und Entlüftungsanlage
- Mähroboter
- elektrisches Sektionaltor
- Photovoltaik Anlage mit 7 kW Speicher und Wallbox in der Garage
- Einliegerwohnung im OG -1 Zimmerappartement mit Küchenzeile und Duschbad

???????? ??????????: 24284006 - 26434 Wangerland / Horumersiel – Horumersiel

??? ??? ??? ????????????

Die Lage der Immobilie ist äußerst attraktiv, da sie sich im ruhigsten Teil von Horumersiel befindet, einem charmanten Nordseeheilbad, das zudem für seine Kureinrichtung bekannt ist. Die Nordsee mit ihrem UNESCO-Weltkulturerbe niedersächsisches Wattenmeer bietet einen unglaublichen Erholungswert und eine ideale Kulisse für Ausflüge. Den Strand erreichen Sie zu Fuß, und in nur ca. 500 Metern Entfernung liegen die Deichanlagen, die zu ausgedehnten Spaziergängen und zum Genießen der frischen Meeresluft einladen. Ein großer EDEKA-Markt, der sowohl in der Nebensaison als auch in der Hauptsaison an sieben Tagen pro Woche geöffnet hat, befindet sich nur etwa 800 Meter entfernt und ist bequem zu Fuß erreichbar. Diverse Restaurants, zwei Bäckereien mit Café sowie verschiedene Einkaufsmöglichkeiten für Textilien und Freizeitartikel liegen nur etwa 200 Meter Richtung Strand entfernt. Die Bahnhöfe in Jever und Wilhelmshaven sind jeweils etwa 25 km entfernt. Der Strand in Horumersiel ist ein Grünstrand und bietet eine hervorragende Alternative für all diejenigen, die es nicht so sandig mögen und es sich lieber im weichen Rasen direkt an der Nordsee gemütlich machen wollen. Ein weitläufiger Sandstrand befindet sich in Schillig, etwa 3 km fußläufig entlang der Strandpromenade entfernt. Beide Strände bieten Erholung pur und sind ideal für entspannte Spaziergänge am Meer entlang. Geschäfte des täglichen Bedarfs, darunter zwei Supermärkte und Bäckereien, ein Arzt sowie einige einladende Restaurants und Cafés, erwarten Sie vor Ort und laden zum Besuch ein. Ein größeres Einkaufsangebot finden Sie in Jever oder in Wilhelmshaven. Einen Kindergarten gibt es ebenfalls vor Ort, und die nächste Oberschule befindet sich in Hohenkirchen. Die nächsten Grundschulen liegen in Hooksiel und Hohenkirchen, beide gut mit dem Bus erreichbar. Horumersiel bietet außerdem einen Hafen für Bootsliebhaber und Wassersportler. Mit dem Bus erreichen Sie schnell Hohenkirchen und Hooksiel, während Sie über die gut ausgebaute B210 Wilhelmshaven in 25 km und die Auffahrt zur Autobahn A29 nach Oldenburg und zum Flughafen Bremen erreichen. Zukünftig wird auch das neue Thalassozentrum in Horumersiel ein weiteres attraktives Angebot für Bewohner und Besucher darstellen, das Erholung, Wellness und Entspannung in einer einzigartigen Umgebung bietet.

???????? ??????????: 24284006 - 26434 Wangerland / Horumersiel – Horumersiel

?????? ?????????????????

Es liegt ein Energieverbrauchsausweis vor. Dieser ist gültig bis 13.5.2034.  
Endenergieverbrauch beträgt 61.50 kwh/(m<sup>2</sup>\*a). Wesentlicher Energieträger der Heizung  
ist Gas. Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 2015. Die Energieeffizienzklasse  
ist B.

???????? ??????????: 24284006 - 26434 Wangerland / Horumersiel – Horumersiel

????????????? ??????????????????

?? ?????????????? ??????????????, ?????????????? ?? ?? ?????????? ?????????????? ???:

Hermann Mehrrens

---

Wangerstraße 2 Jever  
E-Mail: [jever@von-poll.com](mailto:jever@von-poll.com)

*To Disclaimer of von Poll Immobilien GmbH*

---

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