

Wangerland / Hohenkirchen

Ihr Traumhaus am Wangermeer- Modernes Einfamilienhaus mit Einliegerwohnung in Nordseenähe

????????? ??????????: 24284012

Neuvorstellung



www.von-poll.com

???? ??????: 680.000 EUR • ??????????: ca. 211,88 m² • ??????: 6 • ?????? ????: 625 m²

???????? ??????????: 24284012 - 26434 Wangerland / Hohenkirchen

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

???????? ??????????: 24284012 - 26434 Wangerland / Hohenkirchen

?? ??? ??????

???????? ??????????	24284012	????? ???????	680.000 EUR
????????????	ca. 211,88 m ²	??????	
?????? ???????	???????????????? ??????	????????????	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
???????????????? ???	????????? ?? ?? ?????????		
??????????	6		
?????????????? ??? ????????????	3	????? ???????????????	2021
????????????	3	????????? ??????????????	????????????????????? ??????????
????? ??????????????	2021	???????????????????????	ca. 15 m ²
?????? ??????????????	2 x ?????????????? ?????? ??????????????, 1 x ???????	???????	?????????, WC ?????????????, ??????, ????????????????? ?????????

???????? ??????????: 24284012 - 26434 Wangerland / Hohenkirchen

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

???????????	?????????????	???????????????????	BEDARF
?????????????	???????????	???????????????	
????? ????????????	??????? ???????????????	??????? ????????	20.00 kWh/m ² a
	????? / ??????	???????????????	
??????????????	04.10.2031	??????????????	A+
???????????????????		??????????????????	
??????? ???		??????????????	
????? ????????????	??????? ???????????????		
	????? / ??????		

???????? ??????????: 24284012 - 26434 Wangerland / Hohenkirchen

?? ?????????



???????? ??????????: 24284012 - 26434 Wangerland / Hohenkirchen

?? ?????????



???????? ?????????: 24284012 - 26434 Wangerland / Hohenkirchen

?? ?????????



???????? ?????????: 24284012 - 26434 Wangerland / Hohenkirchen

?? ?????????



???????? ??????????: 24284012 - 26434 Wangerland / Hohenkirchen

?? ????????



???????? ?????????: 24284012 - 26434 Wangerland / Hohenkirchen

?? ????????



???????? ??????????: 24284012 - 26434 Wangerland / Hohenkirchen

?? ?????????



??????? ???????: 24284012 - 26434 Wangerland / Hohenkirchen

?? ????????



???????? ?????????: 24284012 - 26434 Wangerland / Hohenkirchen

?? ?????????



???????? ?????????: 24284012 - 26434 Wangerland / Hohenkirchen

?? ?????????



???????? ?????????: 24284012 - 26434 Wangerland / Hohenkirchen

?? ?????????



???????? ??????????: 24284012 - 26434 Wangerland / Hohenkirchen

?? ?????????



???????? ??????????: 24284012 - 26434 Wangerland / Hohenkirchen

?? ?????????



???????? ??????????: 24284012 - 26434 Wangerland / Hohenkirchen

?? ?????????



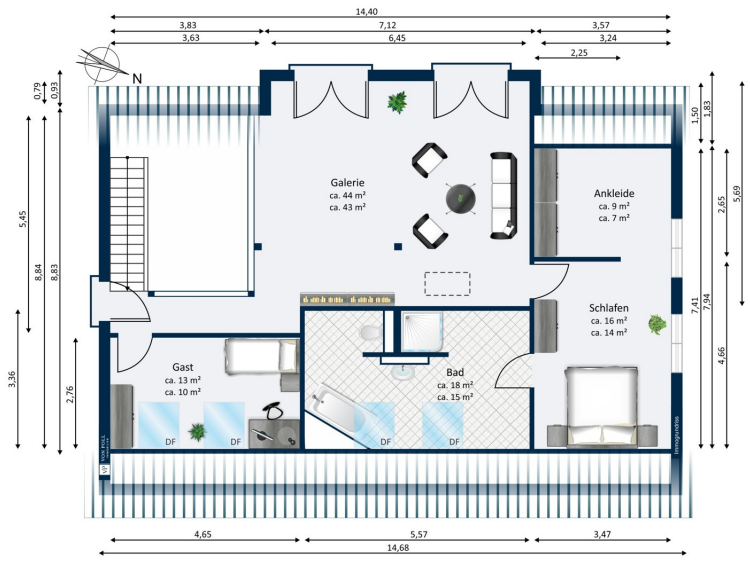
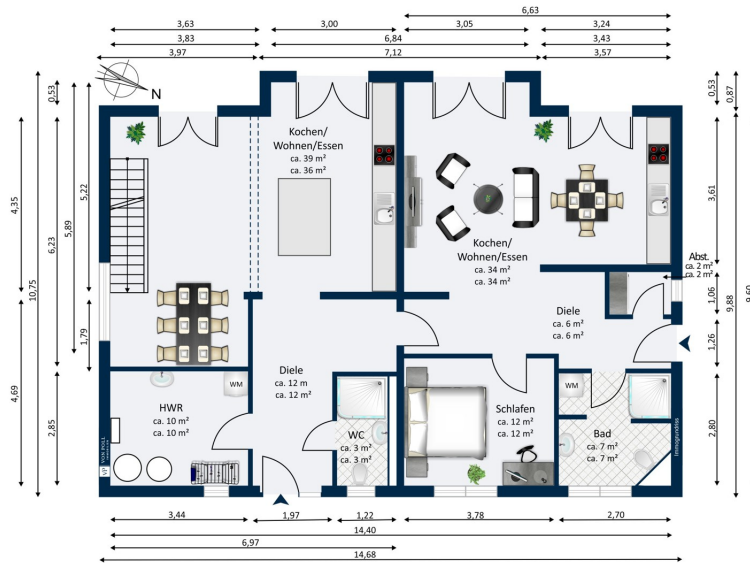
???????? ??????????: 24284012 - 26434 Wangerland / Hohenkirchen

?? ????????



??????? ????????: 24284012 - 26434 Wangerland / Hohenkirchen

???????



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

???????? ??????????: 24284012 - 26434 Wangerland / Hohenkirchen

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

Willkommen in Ihrem neuen Zuhause! Dieses Einfamilienhaus mit separater Einliegerwohnung bietet auf einem großzügigen Grundstück von ca. 625 m² eine perfekte Kombination aus modernem Wohnkomfort und funktionalem Design. Die Immobilie liegt verkehrsberuhigt an einem Wendehammer in einem Wohngebiet am Freizeitsee Wangermeer und bietet vielseitige Nutzungsmöglichkeiten: Sie kann zum Dauerwohnen, als Zweitwohnsitz eigengenutzt oder als Ferienhaus/Ferienwohnung fremdvermietet werden. Das im Jahr 2020 erbaute KfW55-Haus wurde im Holzständerwerk mit 140 mm mineralischer Dämmung und Putzfassade gebaut. Es ist mit einer effizienten Luft-Wasser-Wärmepumpe sowie einer Fußbodenheizung mit zusätzlicher Kühlfunktion ausgestattet, was für ein angenehmes Wohnklima und niedrige Energiekosten sorgt. Der Energiewert beträgt A+. Die Hauptwohnung beeindruckt durch ihren großen Wohn-Essbereich mit offener Küche, der sich ideal für gesellige Abende und Familientreffen eignet. Die stilvolle Kombination aus Gemütlichkeit, Moderne und industriellen Elementen schafft ein einzigartiges Wohnambiente. Vom Flur/Entrée ausgehend umfasst die Hauptwohnung im Erdgeschoss ein mit Dusche ausgestattetes Gäste-WC, einen großzügigen Hauswirtschaftsraum und eine Verbindungstür zur Einliegerwohnung. Die Räumlichkeiten im Erdgeschoss sind komplett mit modernen, anthrazitfarbenen Fliesen in Betonoptik ausgestattet. Durch eine angefertigte, eiserne Schiebetür mit Glaseinsatz betritt man die lichtdurchflutete, großzügige Wohnküche. Hier findet man reichlich Platz für viele Familienmitglieder und Gäste. Die moderne, anthrazitfarbene Küche in Hochglanz ist mit einer großzügigen Kochinsel ausgestattet. Von der Wohnküche aus gelangt man durch große doppelflügige Fenstertüren auf die zwei zugehörigen quadratischen Terrassen – zum Sitzen und Sonnen. Über die elegante, in Handarbeit gefertigte Treppe aus einem H-förmigen Eisenträger mit Stufen aus Echtholz (Eiche) gelangt man in das Obergeschoss der Hauptwohnung. Hier befindet sich zum einen das lichtdurchflutete Wohnzimmer mit bodentiefen Fenstern, ein Arbeits-/Gästezimmer sowie ein Schlafzimmer mit Ankleide und Bad en Suite mit freistehender Badewanne und großer Walk-In-Dusche. Vom Galeriegang aus blickt man auf einen großen Ausschnitt des Sees (unverbaut/unverbaubar). Bewusst wurde eine Balkontür eingebaut, zur Vorbereitung des möglichen Anbaus eines Vorstellbalkons (ohne Baugenehmigung möglich). Mit einer Wohnfläche von ca. 151 m² bietet die Hauptwohnung viel Platz für komfortables Wohnen. Die Einliegerwohnung ist über einen separaten Zugang zu erreichen und verfügt zusätzlich über eine Verbindungstür zum Haupthaus, die flexible Nutzungsmöglichkeiten bietet. Mit einer Wohnfläche von ca. 61 m² eignet sich diese vielseitig nutzbare Wohnung hervorragend für verschiedenste Konzepte. Sie umfasst eine eigene Terrasse für private Entspannung, eine hochwertige Einbauküche (nicht im

Kaufpreis enthalten), ein geräumiges Wohn-Esszimmer mit offener Küche, ein Schlafzimmer und ein modernes Duschbad. Das Tageslichtbad ist perfekt ausgestattet mit einer großzügigen Walk-In Dusche und einem nicht direkt einsehbaren Stellplatz für Waschmaschine und Trockner. Der gemütliche Wohnbereich verleiht der Wohnung einen offenen und einladenden Charakter. Die doppelflügeligen Fenstertüren sorgen für viel Helligkeit. Vom Flur ausgehend gelangt man ebenso in das Schlafzimmer und in eine kleine Abstellkammer. Die Einliegerwohnung ist ebenfalls perfekt zur dauerhaften Vermietung geeignet oder könnte nach einer Nutzungsänderung ideal als Ferienwohnung genutzt werden. Beide Wohnungen verfügen über getrennte Hauseingangstüren sowie eigene Wasser- und Stromzähler. Sie sind mit einer Fußbodenheizung ausgestattet, die über separate Heizkreise reguliert wird, und haben eigene TV/Telefonanschlüsse. Die großen, südwestlich ausgerichteten Terrassen bieten Sonnenlicht ab dem späten Vormittag bis zum Abend und ermöglichen den direkten Zugang zum angelegten Garten. Insgesamt besticht die Immobilie durch den Frontspieß auf der Rückseite des Hauses und durch ihre Großzügigkeit an Dachflächenfenstern und bodentiefen, komplett zu öffnenden Fenstertüren. Das Haus ist mit Sicherheits-Haustüren sowie mit 3-fach verglasten Kunststofffenstern ausgestattet. Im Erdgeschoss sind zusätzlich integrierte Sicherheits-Pilzzapfen und Druckknopfoliven vorhanden. Außerdem wurden überall, außer bei den Dachflächenfenstern, elektrische Rollläden eingebaut. Die Elektroinstallation in dieser Immobilie geht weit über den Standard hinaus, es wurden extra viele Steckdosen sowie Lichtauslässe an Decken und Wänden vorgenommen. Auch der Außen-/Gartenbereich wurde mit einer ausreichenden Elektroinstallation versorgt. Eine XL-Garage mit breiter Auffahrt und vollwertiger Elektroinstallation sowie ein weiterer Stellplatz für Gäste runden das Angebot ab. Besonders attraktiv ist die Lage des Hauses im beliebten Wohngebiet am Wangermeer. Ein wunderschöner See befindet sich direkt vor der Haustür und bietet zahlreiche Freizeitmöglichkeiten. Nur etwa 50 Meter "durch die Gartenpforte hindurch" und man hat den Sand des Privatstrandes unter den Füßen sowie die Möglichkeit, beliebten Wasseraktivitäten nachzugehen. Das Haus verfügt über einen Zugang zu einem nur für Anwohner des Wohngebietes zugelassenen Strandabschnitt, der Ihnen und Ihrer Familie exklusive Entspannungsmomente am Wasser ermöglicht. Erleben Sie die perfekte Balance aus gemeinschaftlichem und privatem Wohnen in Ihrem neuen Zuhause, das mit einer einzigartigen Mischung aus Gemütlichkeit, Moderne und industriellen Elementen begeistert! Haben wir Ihr Interesse geweckt? Sehr gerne bringen wir Ihnen die attraktive Immobilie bei einer persönlichen Besichtigung näher. Die Immobilie kann nach Vereinbarung übergeben werden.

???????? ??????????: 24284012 - 26434 Wangerland / Hohenkirchen

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

- Energieeffizienzhaus KFW-55
- Luft-Wasser Wärmepumpe
- Fußbodenheizung in allen Räumen mit Kühlfunktion
- Fenster: 3-fach-Verglasung Kunststoff innen weiß, außen anthrazit
- Sicherheits-Haustüren
- Elektrische Rollläden (außer bei Dachflächenfenstern)
- Fliesen Hauptwohnung Anthrazit
- Fliesen Einliegerwohnung Cappuccino
- Holzständerwerk mit 140 mm mineralischer Dämmung und Putzfassade
- Hochwertige Holz-Metalltreppe
- Einbauküche mit Markengeräten
- Garage + 2 Stellplätze
- Dusch/Wannenbad im Obergeschoss Hauptwohnung
- Duschbad im Erdgeschoss Hauptwohnung
- Duschbad in der Einliegerwohnung

??????? ???????: 24284012 - 26434 Wangerland / Hohenkirchen

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

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.

??????? ???????: 24284012 - 26434 Wangerland / Hohenkirchen

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

Es liegt ein Energiebedarfsausweis vor. Dieser ist gültig bis 4.10.2031. Endenergiebedarf beträgt 20.00 kwh/(m²*a). Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Luft/wasser Wärmepumpe. Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 2021. Die Energieeffizienzklasse ist A+. 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.

???????? ??????????: 24284012 - 26434 Wangerland / Hohenkirchen

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

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

Hermann Mehrrens

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

To Disclaimer of von Poll Immobilien GmbH

www.von-poll.com