

Wangerland / Hohenkirchen

Wunderschönes Einfamilienhaus mit Blick auf das Wangermeer

????????? ??????????: 24284020

RESERVIERT



www.von-poll.com

???? ??????: 439.000 EUR • ??????????: ca. 299 m² • ??????: 6 • ?????? ????: 802 m²

???????? ??????????: 24284020 - 26434 Wangerland / Hohenkirchen

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

???????? ??????????: 24284020 - 26434 Wangerland / Hohenkirchen

?? ??? ??????

???????? ??????????	24284020
????????????	ca. 299 m ²
?????? ???????	???????????????? ??????
?????????	6
?????????????? ???	3
????????????	
????????????	3
????? ??????????????	1983
?????? ??????????????	1 x ?????????? ??? ?????????????, 1 x ????????, 2 x ?????

????? ???????	439.000 EUR
??????	????????????? ????????????????
?????????????	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
????? ??????????????	2008
?????????	????????
????????????????	
????????????????????	ca. 39 m ²
??????	
????????	?????????, WC ?????????????, ????????, ??????, ??????, ???????????????? ????????, ?????????

???????? ??????????: 24284020 - 26434 Wangerland / Hohenkirchen

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

???????????	?????????????	?????????????????	VERBRAUCH
?????????????	???????????	?????????????	
????? ????????????	???????	?????????	78.80 kWh/m ² a
???????????????	01.10.2034	???????????????	
???????????????????		???????????????	
????????? ???		?????????????	C
????? ????????????	???????	?????????????????	
		?????????????	
		????? ??????????????	2015
		?????????? ?? ??	
		???????????????	
		?????????????????????	

???????? ?????: 24284020 - 26434 Wangerland / Hohenkirchen

?? ????????



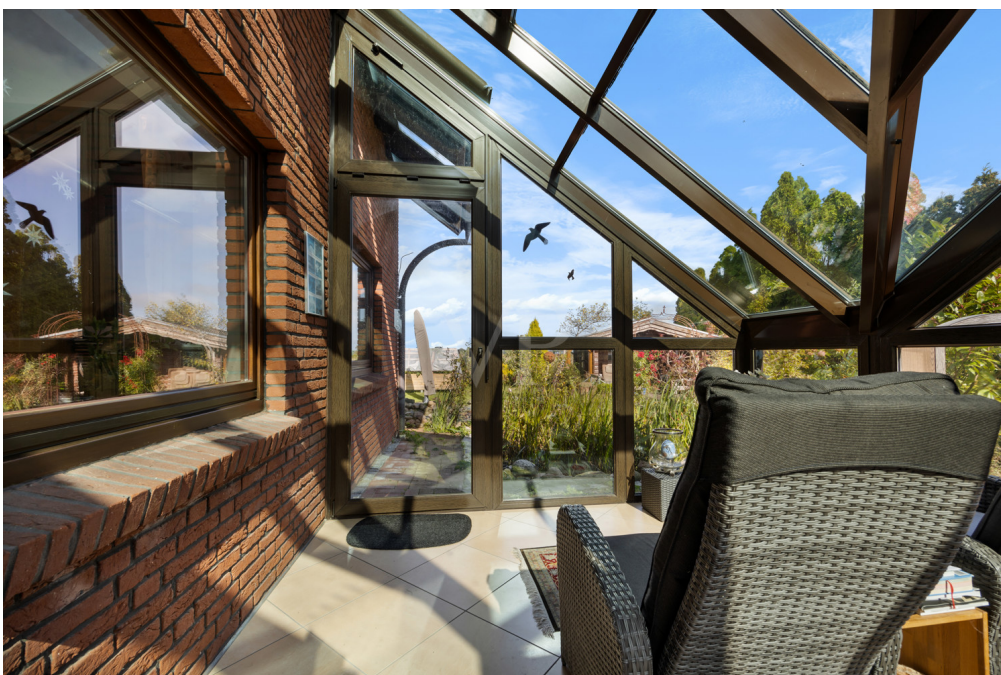
???????? ?????????: 24284020 - 26434 Wangerland / Hohenkirchen

?? ?????????



???????? ??????????: 24284020 - 26434 Wangerland / Hohenkirchen

?? ?????????



???????? ?????????: 24284020 - 26434 Wangerland / Hohenkirchen

?? ?????????



???????? ?????????: 24284020 - 26434 Wangerland / Hohenkirchen

?? ?????????



???????? ?????????: 24284020 - 26434 Wangerland / Hohenkirchen

?? ?????????



???????? ??????????: 24284020 - 26434 Wangerland / Hohenkirchen

?? ?????????



???????? ?????????: 24284020 - 26434 Wangerland / Hohenkirchen

?? ????????



???????? ??????????: 24284020 - 26434 Wangerland / Hohenkirchen

?? ?????????



???????? ??????????: 24284020 - 26434 Wangerland / Hohenkirchen

?? ?????????



???????? ??????????: 24284020 - 26434 Wangerland / Hohenkirchen

?? ?????????



???????? ??????????: 24284020 - 26434 Wangerland / Hohenkirchen

?? ?????????



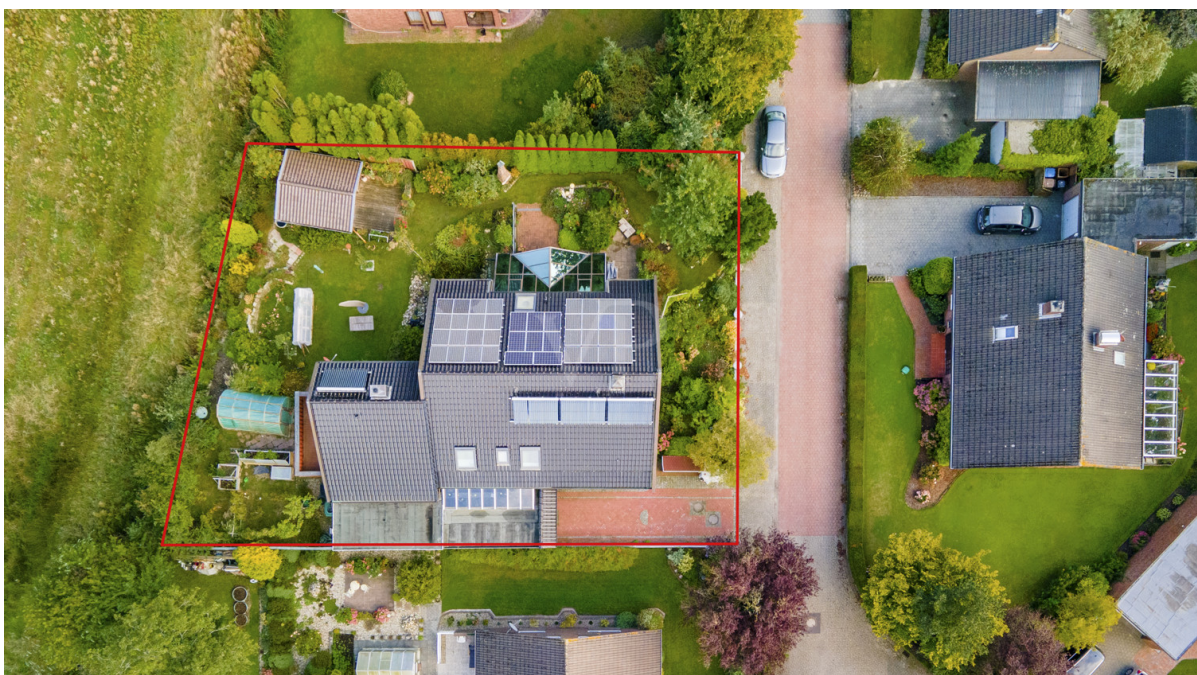
???????? ??????????: 24284020 - 26434 Wangerland / Hohenkirchen

?? ?????????



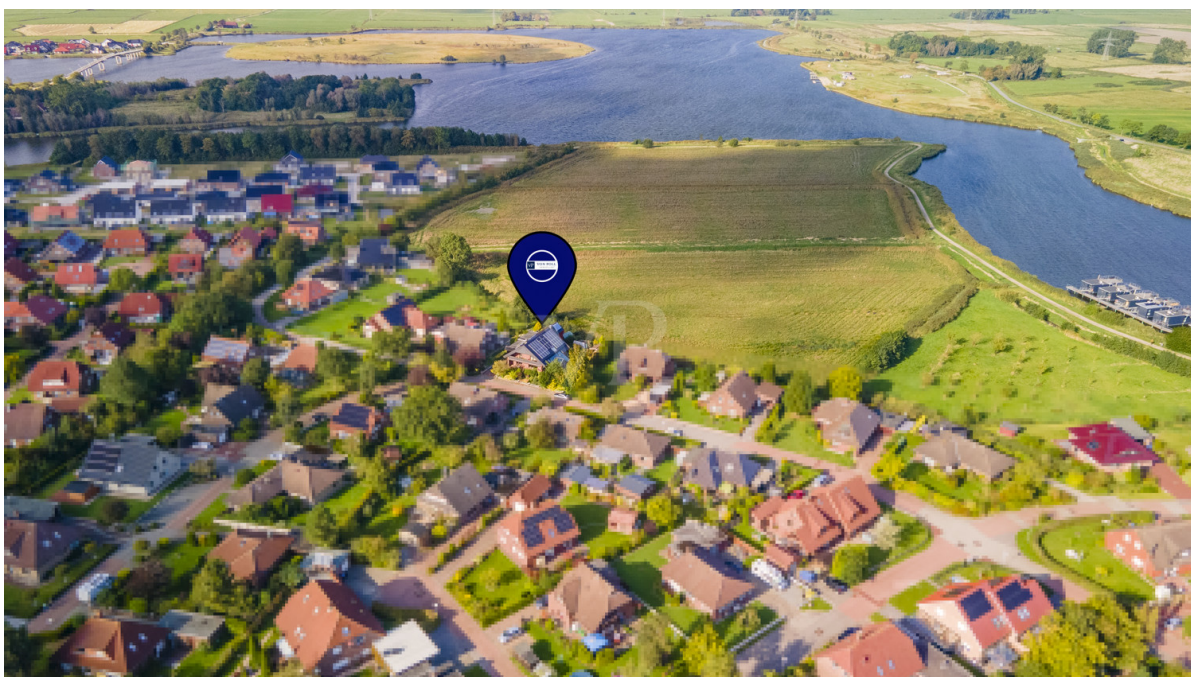
???????? ?????????: 24284020 - 26434 Wangerland / Hohenkirchen

?? ?????????



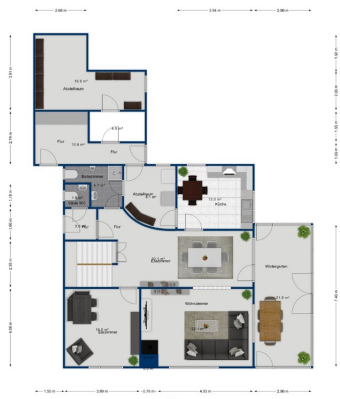
???????? ??????????: 24284020 - 26434 Wangerland / Hohenkirchen

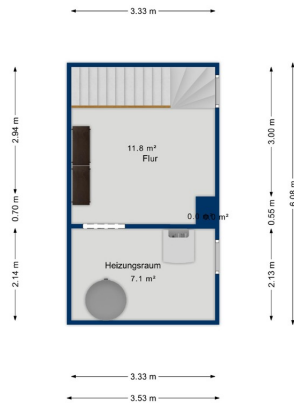
?? ?????????



???????? ?????????: 24284020 - 26434 Wangerland / Hohenkirchen

???????





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

???????? ??????????: 24284020 - 26434 Wangerland / Hohenkirchen

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

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.

???????? ??????????: 24284020 - 26434 Wangerland / Hohenkirchen

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

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

??????? ???????: 24284020 - 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 Minsen und geführte Wattwanderungen bieten spannende Einblicke in dieses wertvolle Ökosystem.

??????? ???????: 24284020 - 26434 Wangerland / Hohenkirchen

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

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.

???????? ??????????: 24284020 - 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