

Wiesmoor

# Zentrales Wohnen in Wiesmoor – Moderne Neubauwohnungen im Erdgeschoss nach KfW 40 Standard

CODICE OGGETTO: 25210026



HAUS 3  
ANSICHT VON WESTEN | M100

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

PREZZO D'ACQUISTO: 249.000 EUR • SUPERFICIE NETTA: ca. 71,51 m<sup>2</sup> • VANI: 3

**CODICE OGGETTO: 25210026 - 26639 Wiesmoor**

- A colpo d'occhio
- La proprietà
- Dati energetici
- Una prima impressione
- Dettagli dei servizi
- Tutto sulla posizione
- Ulteriori informazioni
- Partner di contatto

CODICE OGGETTO: 25210026 - 26639 Wiesmoor

## A colpo d'occhio

CODICE OGGETTO	25210026
Superficie netta	ca. 71,51 m <sup>2</sup>
Vani	3
Camere da letto	2
Bagni	1
Anno di costruzione	2025
Garage/Posto auto	1 x superficie libera

Prezzo d'acquisto	249.000 EUR
Appartamento	Piano terra
Compenso di mediazione	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Stato dell'immobile	In progetto
Tipologia costruttiva	prefabbricato
Superficie lorda	ca. 18 m <sup>2</sup>
Caratteristiche	Terrazza, Giardino / uso comune

CODICE OGGETTO: 25210026 - 26639 Wiesmoor

## Dati energetici

Riscaldamento	Pompa di calore idraulica/pneumatica	Certificazione energetica	Diagnosi energetica
CERTIFICAZIONE ENERGETICA VALIDO FINO A	12.03.2035	Consumo energetico	27.00 kWh/m <sup>2</sup> a
Fonte di alimentazione	Pompa di calore idraulica/pneumatica	Classe di efficienza energetica	A+
		Anno di costruzione secondo il certificato energetico	2025

CODICE OGGETTO: 25210026 - 26639 Wiesmoor

# La proprietà



HAUS 3  
ANSICHT VON OSTEN | M100



HAUS 3  
ANSICHT VON NORDEN | M100

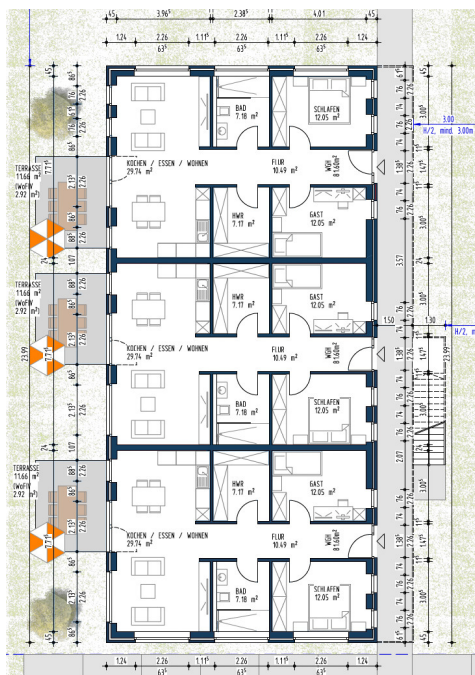
CODICE OGGETTO: 25210026 - 26639 Wiesmoor

## La proprietà



CODICE OGGETTO: 25210026 - 26639 Wiesmoor

## La proprietà



**CODICE OGGETTO: 25210026 - 26639 Wiesmoor**

## Una prima impressione

Entdecken Sie Ihr neues Zuhause in unserem hochwertigen Neubauprojekt, das Ihnen höchsten Wohnkomfort und Energieeffizienz im KfW 40 Standard bietet. Dieses moderne Haus umfasst insgesamt 9 Wohneinheiten und überzeugt durch eine Vielzahl an erstklassigen Ausstattungsmerkmalen in bester Lage von Wiesmoor. Diese 71,51qm große Wohnung im Erdgeschoss verfügt über zwei Schlafzimmer, die Ihnen ausreichend Platz bieten und auch Gäste beherbergen können. Der helle und einladende Wohn- und Essbereich ist offen gestaltet und bietet direkten Zugang zur ca. 11,66qm großen, westlich ausgerichteten Terrasse. Hier können Sie entspannte Stunden im Freien genießen. Die gesamte Wohnung ist mit einer Fußbodenheizung ausgestattet, die für wohlige Wärme und ein angenehmes Raumklima sorgt. Ein hochwertiger Vinylboden (Stein- und Holzdielendekor) verleiht den Räumen eine moderne und elegante Optik. Das vollausgestattete Tageslicht Badezimmer lässt keine Wünsche offen und sorgt für Ihren täglichen Komfort. Die Sanitärobjekte (siehe Baubeschreibung) sind im Festpreis enthalten. Energieeffizienz und Nachhaltigkeit: Die moderne Wärmepumpe sorgt für eine effiziente und umweltfreundliche Beheizung der Wohnung. Dieses Neubauprojekt in zentraler Lage von Wiesmoor bietet Ihnen nicht nur ein modernes und komfortables Zuhause, sondern auch nachhaltige und energieeffiziente Lösungen für eine zukunftssichere Wohnqualität. Ein Parkplatz ist jeder Wohnung zugehörig. Die Immobilie wird voraussichtlich 2026 fertiggestellt. Auf dem Grundstück sollen planmäßig drei Wohngebäude mit insgesamt 20 Wohnungen errichtet werden. Schauen Sie sich gerne unser Immobilienangebot an. Es handelt sich um Wohnung 12 im EG im Haus Nr. 3 (Außen) Die Baubeschreibung und weitere Unterlagen, erhalten Sie auf Anfrage.



**CODICE OGGETTO: 25210026 - 26639 Wiesmoor**

## Dettagli dei servizi

Ebenerdiges Wohnen - Luft-Wasser- Wärmepumpe mit Witterungsgeführter Steuerung und Kältepufferspeicher - Fußbodenheizung - Elektrische Jalousien - Offener Wohn,- Essbereich - Balkon - Vinyl mit Trittschalldämmung - Fliesen - Kunststofffenster mit Dreifachverglasung - Parkplatz - Holzrahmenbau - Dezentrale Wohnraumlüftungsanlage mit regenerativer Wärmerückgewinnung - KFW 40

**CODICE OGGETTO: 25210026 - 26639 Wiesmoor**

## Tutto sulla posizione

Sie wohnen in einer zentralen Lage nahe dem Marktplatz von Wiesmoor. 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, Apotheken und Einkaufsmöglichkeiten sind ausreichend vorhanden und zu Fuß erreichbar. Zur Nordsee sind es ca. 30 km.

**CODICE OGGETTO: 25210026 - 26639 Wiesmoor**

## Ulteriori informazioni

Es liegt ein Energiebedarfsausweis vor. Dieser ist gültig bis 12.3.2035. Endenergiebedarf beträgt 27.00 kwh/(m<sup>2</sup>\*a). Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Luft/wasser Wärmepumpe. Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 2025. 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.

**CODICE OGGETTO: 25210026 - 26639 Wiesmoor**

## Partner di contatto

Per ulteriori informazioni, si prega di contattare la persona di riferimento:

Nils Onken

---

Fockenbollwerkstraße 1 Aurich / Frisia 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)