

Wangerland / Hohenkirchen

# Exklusiver Loft-Traum am Wangermeer: Großzügiges Wohnen für Anspruchsvolle Kunden & Energieklasse A+

Objektnummer: 26284015

EXKLUSIV



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

**KAUFPREIS: 445.000 EUR • WOHNFLÄCHE: ca. 150,88 m<sup>2</sup> • ZIMMER: 3 • GRUNDSTÜCK: 297 m<sup>2</sup>**

**Objektnummer: 26284015 - 26434 Wangerland / Hohenkirchen**

- Auf einen Blick**
- Die Immobilie**
- Auf einen Blick: Energiedaten**
- Grundrisse**
- Ein erster Eindruck**
- Ausstattung und Details**
- Alles zum Standort**
- Sonstige Angaben**
- Ansprechpartner**

Objektnummer: 26284015 - 26434 Wangerland / Hohenkirchen

## Auf einen Blick

Objektnummer	26284015
Wohnfläche	ca. 150,88 m <sup>2</sup>
Dachform	Satteldach
Zimmer	3
Schlafzimmer	2
Badezimmer	2
Baujahr	2021
Stellplatz	1 x Freiplatz

Kaufpreis	445.000 EUR
Wohnungstyp	Maisonette
Provision	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Modernisierung / Sanierung	2021
Zustand der Immobilie	gepflegt
Bauweise	Fertigteile
Nutzfläche	ca. 15 m <sup>2</sup>
Ausstattung	Terrasse, Gäste-WC, Garten/ mitbenutzung, Einbauküche

Objektnummer: 26284015 - 26434 Wangerland / Hohenkirchen

## Auf einen Blick: Energiedaten

Heizungsart	<b>Fußbodenheizung</b>	Energieausweis	<b>Bedarfsausweis</b>
Wesentlicher Energieträger	<b>Luft/Wasser-Wärmepumpe</b>	Endenergiebedarf	<b>20.00 kWh/m²a</b>
Energieausweis gültig bis	<b>04.10.2031</b>	Energie-Effizienzklasse	<b>A+</b>
Befuerung	<b>Luft/Wasser-Wärmepumpe</b>	Baujahr laut Energieausweis	<b>2021</b>

Objektnummer: 26284015 - 26434 Wangerland / Hohenkirchen

## Die Immobilie



Objektnummer: 26284015 - 26434 Wangerland / Hohenkirchen

## Die Immobilie



Objektnummer: 26284015 - 26434 Wangerland / Hohenkirchen

## Die Immobilie



Objektnummer: 26284015 - 26434 Wangerland / Hohenkirchen

## Die Immobilie



Objektnummer: 26284015 - 26434 Wangerland / Hohenkirchen

## Die Immobilie



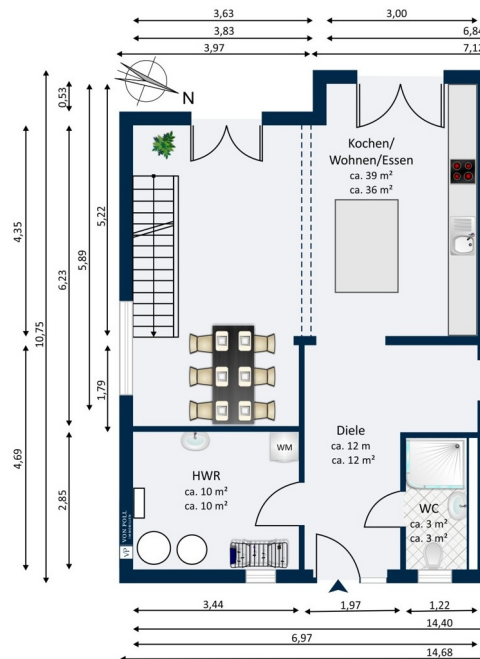
Objektnummer: 26284015 - 26434 Wangerland / Hohenkirchen

## Die Immobilie



Objektnummer: 26284015 - 26434 Wangerland / Hohenkirchen

## Die Immobilie



**Arne Leschnig**  
Immobilienkaufmann (IHK)  
Immobilienfotografie (TA)  
Selbstständiger Immobilienberater Jever

VON POLL IMMOBILIEN  
Partner-Shop Jever

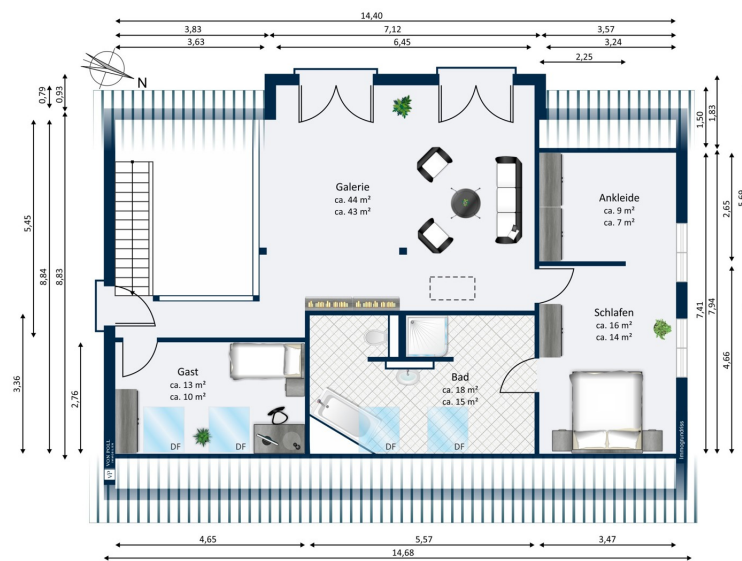
Wangerstraße 2 | 26441 Jever  
T.: 04461 - 91 74 52 0  
arne.leschnig@von-poll.com

Bei allen Fragen rund um die Immobilienvermittlung sind wir Ihr richtiger Ansprechpartner.

Rufen Sie uns an. Wir beraten Sie gerne.

Objektnummer: 26284015 - 26434 Wangerland / Hohenkirchen

## Grundrisse



Dieser Grundriss ist nicht maßstabsgetreu. Die Unterlagen wurden uns vom Auftraggeber zur Verfügung gestellt. Aus diesem Grund können wir nicht für die Richtigkeit der Angaben garantieren.

**Objektnummer: 26284015 - 26434 Wangerland / Hohenkirchen**

## Ein erster Eindruck

Willkommen in Ihrem neuen Refugium am Wasser! Diese im Jahr 2021 fertiggestellte Immobilie vereint den großzügigen Charakter eines modernen Lofts mit dem charmanten Flair einer Maisonette und der Privatsphäre eines Hauses-im-Hauses. In exklusiver Traumlage gelegen, bietet dieses Objekt die perfekte Gelegenheit für alle, die großzügiges, freies Wohnen abseits des Standards suchen und Wert auf hohe Bauqualität sowie energetische Nachhaltigkeit legen.

Beim Betreten des Erdgeschosses zieht Sie das spektakuläre Raumgefühl in seinen Bann: Der weitläufige, offen gestaltete Koch- und Essbereich bildet das Herzstück der unteren Ebene. Die bodentiefen Fensterfronten fluten die Räume mit natürlichem Licht und eröffnen Ihnen einen wunderbaren Blick nach draußen. Ein großer Pluspunkt: Zur Wohnung gehört ein eigener, fest zugeordneter Gartenanteil (Sondernutzungsrecht), sodass Sie auch im Außenbereich Ihre ganz private Ruheoase genießen können. Eine hochwertige Einbauküche ist bereits perfekt integriert und lässt keine kulinarischen Wünsche offen. Ein modernes Gäste-WC mit Dusche sowie ein praktischer Hauswirtschaftsraum runden das durchdachte Erdgeschoss ab.

Über die elegante, offene Treppe gelangt man auf die beeindruckende Galerie im Obergeschoss. Hier erwartet Sie unweit des Wassers ein Wohnbereich der Extraklasse: Das offene Loft-Konzept sorgt für beeindruckende Helligkeit .

Ein besonderes Highlight ist die bereits vorbereitete Balkontür zur Wasserseite, die Statik für Ihren privaten Vorstellbalkon ist bereits final eingemessen, sodass Sie hier schon bald Ihren ganz persönlichen Logenplatz mit direktem Blick auf das Wangermeer realisieren können.

Der private Trakt im Obergeschoss bietet Ihnen puren Komfort: Das geräumige Hauptschlafzimmer verfügt über ein exklusives Bad en Suite, das mit einer freistehenden Design-Badewanne und einer bodentiefen Dusche als Ihre private Wellness-Oase konzipiert wurde. Ein weiteres, flexibles Zimmer eignet sich ideal als hochwertiges Home-Office oder einladendes Gästezimmer.

Gut zu wissen: Der Erwerb erfolgt im Rahmen einer professionellen und rechtlich komplett autarken Aufteilung nach dem Wohnungseigentumsgesetz (WEG), die sich aktuell in der Umsetzung befindet. Sie genießen hier maximale Unabhängigkeit, Privatsphäre und Planungssicherheit.

Mit der hervorragenden Energieeffizienzklasse A+ (KfW 55) erfüllt diese Immobilie bereits

heute die energetischen Standards von morgen. In nachhaltiger und präziser Holzbauweise errichtet, kombiniert das Objekt ökologische Baustoffe mit hervorragender Dämmung und modernster Technik: Dank der zukunftssicheren Luft-Wasser-Wärmepumpe und einer Fußbodenheizung in allen Räumen investieren Sie hier absolut wertbeständig und sind von anstehenden Sanierungspflichten befreit. Ihr Fahrzeug parken Sie bequem auf dem eigenen Außenstellplatz direkt am Haus. Weitere unkomplizierte Parkmöglichkeiten für Gäste stehen in unmittelbarer Nähe zur Verfügung.

Die Immobilie befindet sich in erstklassiger, ruhiger Lage in Hohenkirchen (Gemeinde Wangerland), unmittelbar am idyllischen Wangermeer. Die hervorragende Infrastruktur vor Ort bietet Ihnen alles für den täglichen Bedarf: Bekannte Einkaufsmärkte wie Lidl und Aldi – bald ergänzt durch einen neuen Edeka, sowie Ärzte und zwei Cafés sind von hier aus bequem erreichbar. Die Nordseeküste und die bekannten Sielhäfen sind nur wenige Autominuten entfernt, ideal für alle, die die frische Seeluft und ein exklusives Wohnumfeld zu schätzen wissen.

**Objektnummer: 26284015 - 26434 Wangerland / Hohenkirchen**

## **Ausstattung und Details**

- **Baujahr 2021, KfW 55 Standard, Energieeffizienzklasse A+**
- **Holzständerbauweise mit mineralischer Dämmung und Putzfassade**
- **Luft-Wasser-Wärmepumpe mit Fußbodenheizung und Kühlfunktion**
- **Blower-Door-Test durchgeführt, hohe Luftdichtigkeit bestätigt**
- **Statik für mögliche Photovoltaik-Nachrüstung geprüft**
- **Ca. 151 m<sup>2</sup> Wohnfläche**
- **Großzügiger, offener Wohn- und Essbereich mit hochwertiger Einbauküche**
- **Bodentiefe Fensterfront mit Terrassenzugang**
- **Modern geflieste Böden im gesamten Erdgeschoss**
- **Hochwertige Sanitärobjekte in allen Bädern**
- **Gäste-Duschbad im Erdgeschoss**
- **Obergeschoss mit lichtdurchflutetem Wohnzimmer/Galerie**
- **Schlafzimmer mit angrenzender Ankleide**
- **Bad en Suite mit freistehender Badewanne und Walk-in-Dusche**
- **Zusätzliches Zimmer als Arbeits-, Gäste- oder Kinderzimmer nutzbar**
- **Balkontür im Flur für möglichen späteren Vorstellbalkon vorbereitet**
- **Erweiterte Elektroinstallation mit zusätzlichem Schaltschrank**
- **Garten- und Außenbeleuchtung vorhanden**
- **Außenwasseranschluss**
- **Sicherheitsausstattung an Türen und Fenstern**
- **Zusätzliche Beplankung mit Fermacell an der kompletten Giebelwand hinter der Treppe**
- **Moderne Kunststofffenster mit 3-fach-Verglasung**
- **Elektrische Rollläden**
- **Haus als Holzständerwerk bei der Versicherung angemeldet, Behandlung analog Massivhaus**
- **Balkontür im Obergeschoss, statisch für einen Vorstellbalkon vorbereitet, mit attraktivem Blick auf das Wangermeer**
- **Privatstrand für Anwohner in ca. 50 m Entfernung**

**Objektnummer: 26284015 - 26434 Wangerland / Hohenkirchen**

## **Alles zum Standort**

**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.**

**Objektnummer: 26284015 - 26434 Wangerland / Hohenkirchen**

## Sonstige Angaben

**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.

**Objektnummer: 26284015 - 26434 Wangerland / Hohenkirchen**

## **Ansprechpartner**

**Weitere Informationen erhalten Sie über Ihren Ansprechpartner:**

**Hermann Mehrrens**

---

**Wangerstraße 2, 26441 Jever**

**Tel.: +49 4461 - 91 74 52 0**

**E-Mail: [jever@von-poll.com](mailto:jever@von-poll.com)**

*Zum Impressum der von Poll Immobilien GmbH*

---

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