

Misselwarden

## Freistehendes Einfamilienhaus hinter dem Deich – mit großem Grundstück und viel Potenzial

*Objektnummer: 25335137*



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

**KAUFPREIS: 279.900 EUR • WOHNFLÄCHE: ca. 165 m<sup>2</sup> • ZIMMER: 5 • GRUNDSTÜCK: 1.495 m<sup>2</sup>**

Objektnummer: 25335137 - 27639 Misselwarden

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

Objektnummer: 25335137 - 27639 Misselwarden

## Auf einen Blick

Objektnummer	25335137	Kaufpreis	279.900 EUR
Wohnfläche	ca. 165 m <sup>2</sup>	Haustyp	Einfamilienhaus
Dachform	Satteldach	Provision	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Zimmer	5	Zustand der Immobilie	gepflegt
Schlafzimmer	3	Bauweise	Massiv
Badezimmer	2	Ausstattung	Garten-/ mitbenutzung, Einbauküche
Baujahr	1935		
Stellplatz	4 x Freiplatz, 2 x Garage		

Objektnummer: 25335137 - 27639 Misselwarden

## Auf einen Blick: Energiedaten

Heizungsart	Zentralheizung	Energieausweis	Bedarfssausweis
Wesentlicher Energieträger	Öl	Endenergiebedarf	447.60 kWh/m²a
Energieausweis gültig bis	08.11.2035	Energie-Effizienzklasse	H
Befeuerung	Öl	Baujahr laut Energieausweis	1935

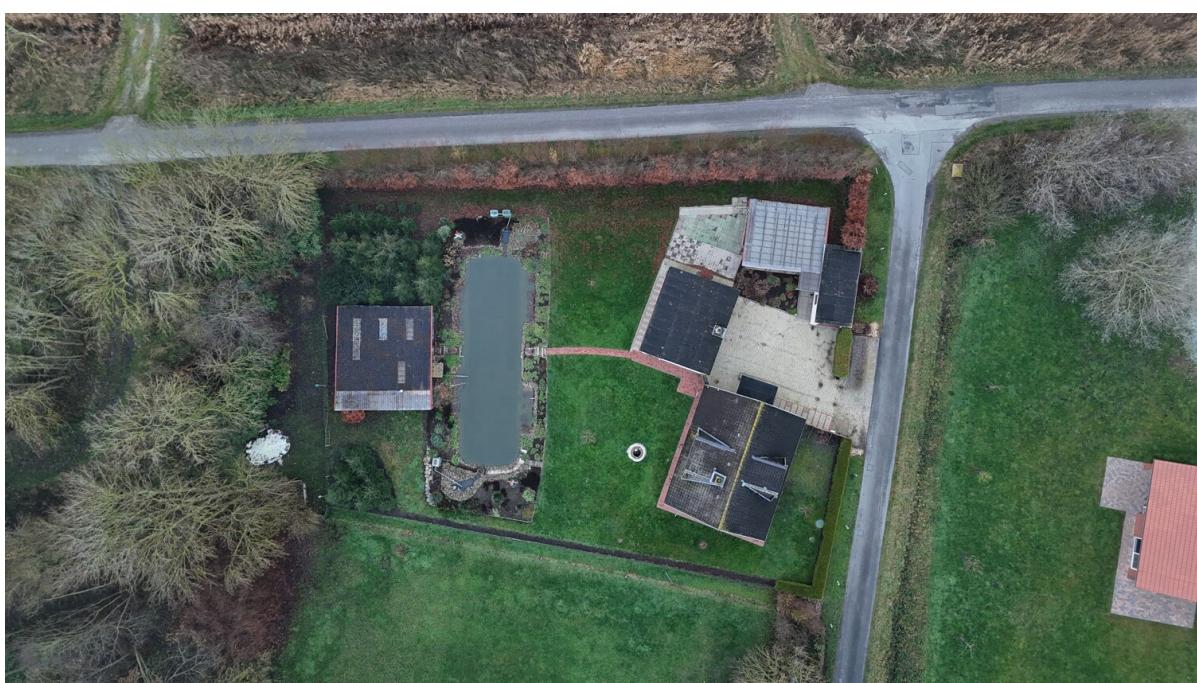
Objektnummer: 25335137 - 27639 Misselwarden

## Die Immobilie



Objektnummer: 25335137 - 27639 Misselwarden

## Die Immobilie



Objektnummer: 25335137 - 27639 Misselwarden

## Die Immobilie



Objektnummer: 25335137 - 27639 Misselwarden

## Die Immobilie



Objektnummer: 25335137 - 27639 Misselwarden

## Die Immobilie



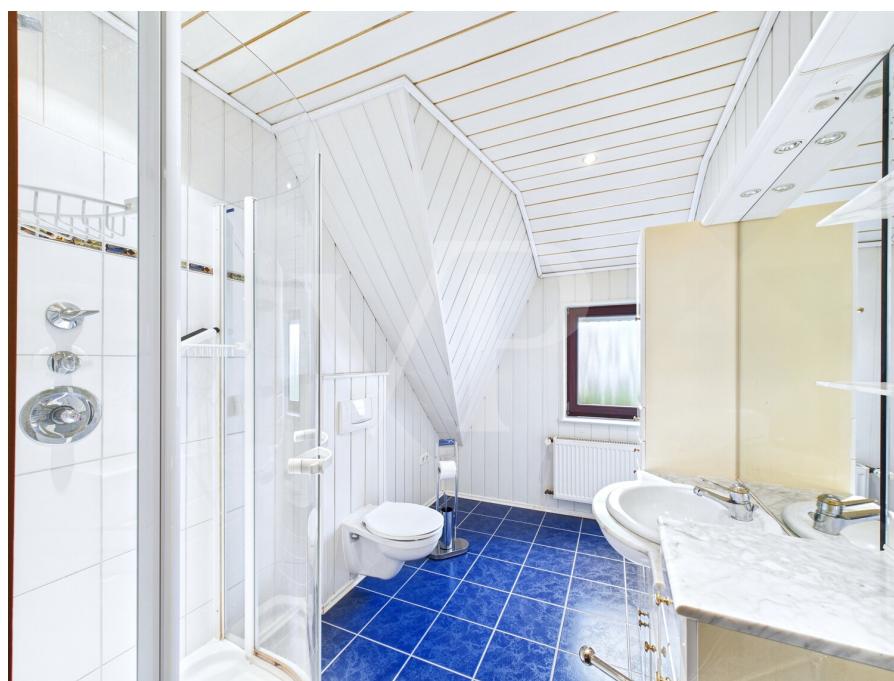
Objektnummer: 25335137 - 27639 Misselwarden

## Die Immobilie



Objektnummer: 25335137 - 27639 Misselwarden

## Die Immobilie



Objektnummer: 25335137 - 27639 Misselwarden

## Die Immobilie



**Objektnummer: 25335137 - 27639 Misselwarden**

## Ein erster Eindruck

Dieses freistehende Einfamilienhaus aus ca. 1935 befindet sich in ruhiger Lage direkt hinter dem Deich und bietet mit einer Wohnfläche von etwa 165 m<sup>2</sup> und einem großzügigen Grundstück von rund 1.495 m<sup>2</sup> viel Raum für individuelle Gestaltungsmöglichkeiten. Die Immobilie eignet sich ideal für Familien, Mehrgenerationenkonstellationen oder für Menschen, die das Leben in naturnaher, entschleunigter Umgebung schätzen.

Nach Betreten der Anbauveranda gelangen Sie in den Vorhausflur. Durch die Hauseingangstür hindurch öffnet sich die große, zentrale Hausdiele, die als Verteilerraum für sämtliche Zimmer des Erdgeschosses dient. Rechter Hand befinden sich ein geräumiges Schlafzimmer sowie die Küche. Auf der linken Seite liegen ein weiteres Zimmer, das zuletzt als Abstellraum genutzt wurde, sowie das Wannenbad. Geradeaus erreichen Sie das großzügige und helle Wohnzimmer, das viel Platz für individuelle Möblierungsideen bietet und einen angenehmen Blick in den Garten ermöglicht.

Ein separater Hauseingang auf der linken Seite führt direkt in den Obergeschossbereich und eignet sich ideal für getrennte Wohnkonzepte oder eine Nutzung mit mehreren Parteien. Im Obergeschoss befinden sich zwei große Zimmer an den jeweiligen Giebelseiten, außerdem eine Küche im Gaubenausbau. Gegenüber der Küche liegt das Badezimmer. Alle Zimmer sind mit Jalousien ausgestattet, die teilweise elektrisch betrieben werden und zusätzlichen Wohnkomfort bieten.

Der Außenbereich eröffnet weitere vielseitige Nutzungsmöglichkeiten. Auf dem Hauptgrundstück befinden sich eine Garage sowie ein Handwerkerraum, der sich ideal als Werkstatt, Lager oder Hobbyraum nutzen lässt. Darüber hinaus befindet sich auf einem angrenzenden Grundstücksteil, der derzeit nicht zum Eigentum gehört, jedoch seit vielen Jahren von der Gemeinde bzw. der Deichacht mitgenutzt werden darf, eine weitere Garage mit überdachter Terrasse. Dieser Grundstücksteil kann nach Rücksprache mit der Gemeinde zusätzlich erworben werden.

Der Garten wurde über die Jahre liebevoll angelegt und verfügt über einen Brunnen mit Sickerpumpe zur Ableitung von steigendem Grundwasser. Zusätzlich wurde rund um das Haus eine Drainage installiert, um das Gebäude vor Feuchtigkeit zu schützen. Ein besonderes Highlight ist die großzügige Teichanlage mit Fischbestand, Pumpentechnik und Ablaufsystem, die dem Garten eine idyllische Atmosphäre verleiht. Hinter dem Teich befindet sich zudem ein weiterer Schuppen mit vielfältigen Nutzungsmöglichkeiten.

Ein Teil des Grundstücks auf der rechten Seite in Richtung des zweiten Deiches ist nicht Bestandteil des Verkaufs, kann jedoch bei Interesse über die Gemeinde nacherworben werden. Weitere Informationen hierzu erhalten Sie gerne auf Anfrage im Rahmen des Inserates.

**Objektnummer: 25335137 - 27639 Misselwarden**

## Ausstattung und Details

Garage  
Carport  
Teich  
Brunnen  
Kläranlage  
Zwischendecke gedämmt  
2023: Erneuerung des Brenners für die Ölheizung  
2021: Decken und teilweise Wände im EG vertäfelt und mit LED Deckenstrahler ausgestattet  
2021: Klicklaminat im EG  
2020: Fliegengitter mit Alu-Rahmen im EG  
2018: Fenster EG  
2013: Veranda - Neu verputzt  
2010: Einbau Heizkörper im Treppenhaus  
2010: Wechsel Öltank von Metall zu Kunststoff  
2005: Badezimmer EG - Neu  
2005: Seiteneingangstür - Einbau (Treppenhaus)  
2005: Elektrische und manuelle Rollläden eingebaut  
2005: Zimmertüren EG - Neu  
2005: Zwischenwand Treppenhaus - Trennung EG/OG  
2003: Einbau Zimmertüren OG  
1999: Giebel - Isolierung mit Naturschiefer  
1998: Decken und teilweise Wände im OG vertäfelt  
1996: Fußbodenuntergrund EG/OG - Trockenestrich  
1995: Erneuerung des Kesselanlage der Ölheizung

**Objektnummer: 25335137 - 27639 Misselwarden**

## Alles zum Standort

Die Immobilie befindet sich in der Gemeinde Wurster Nordseeküste, einer ruhigen und naturverbundenen Region an der niedersächsischen Nordseeküste. Die Umgebung bietet ein erholsames Wohnumfeld mit viel Grün, frischer Nordseeluft und einer angenehm entspannten Atmosphäre. Besonders hervorzuheben ist die unmittelbare Nähe zum Deich, der in wenigen Gehminuten erreichbar ist und zu Spaziergängen, Fahrradtouren und entspannten Stunden am Wasser einlädt.

Die Verkehrsanbindung ist für eine Küstenlage sehr gut. Der nächstgelegene Bahnhof in Dorum bietet mit der Regionalbahnlinie RB 33 direkte Verbindungen nach Bremerhaven und Cuxhaven. Ergänzend stehen regionale Buslinien zur Verfügung, die die umliegenden Orte zuverlässig miteinander verbinden.

Auch mit dem Auto sind Sie flexibel unterwegs: Gut ausgebauten Landstraßen ermöglichen eine zügige Anbindung an die Küstenorte sowie an die nächstgrößeren Städte. Zudem profitieren Radfahrer von einem hervorragend ausgebauten Wegenetz, das sich entlang der Nordseeküste erstreckt.

Die Kombination aus ruhiger Wohnlage, Deichnähe und einer soliden Verkehrsanbindung macht diese Immobilie besonders attraktiv.

**Objektnummer: 25335137 - 27639 Misselwarden**

## Sonstige Angaben

Es liegt ein Energiebedarfssausweis vor.

Dieser ist gültig bis 8.11.2035.

Endenergiebedarf beträgt 447.60 kwh/(m<sup>2</sup>\*a).

Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Öl.

Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1935.

Die Energieeffizienzklasse ist H.

**Objektnummer: 25335137 - 27639 Misselwarden**

## **Ansprechpartner**

Weitere Informationen erhalten Sie über Ihren Ansprechpartner:

Nils Onken

---

Fockenbollwerkstraße 1, 26603 Aurich

Tel.: +49 4941 - 99 03 98 0

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

*Zum Impressum der von Poll Immobilien GmbH*

---

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