

Wangerland / Tettens

A home to arrive at – Living with heart in the idyllic Wangerland / Tettens

Property ID: 25284021

360°-Rundgang



VON POLL
IMMOBILIEN

www.von-poll.com

PURCHASE PRICE: 319.000 EUR • LIVING SPACE: ca. 118,13 m² • ROOMS: 4 • LAND AREA: 576 m²

Property ID: 25284021 - 26434 Wangerland / Tettens

-  At a glance
-  The property
-  Energy Data
-  Floor plans
-  A first impression
-  Details of amenities
-  All about the location
-  Other information
-  Contact partner

Property ID: 25284021 - 26434 Wangerland / Tettens

At a glance

Property ID	25284021	Purchase Price	319.000 EUR
Living Space	ca. 118,13 m ²	Commission	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Roof Type	Gabled roof	Modernisation / Refurbishment	2023
Rooms	4	Condition of property	Well-maintained
Bedrooms	3	Construction method	Solid
Bathrooms	1	Usable Space	ca. 33 m ²
Year of construction	1994	Equipment	Terrace, Guest WC, Fireplace, Garden / shared use, Built-in kitchen
Type of parking	1 x Car port, 2 x Outdoor parking space		

Property ID: 25284021 - 26434 Wangerland / Tettens

Energy Data

Type of heating	Underfloor heating	Energy Certificate	Energy consumption certificate
Energy Source	Gas	Final energy consumption	162.70 kWh/m ² a
Energy certificate valid until	11.11.2029	Energy efficiency class	F
Power Source	Gas	Year of construction according to energy certificate	2022

Property ID: 25284021 - 26434 Wangerland / Tettens

The property



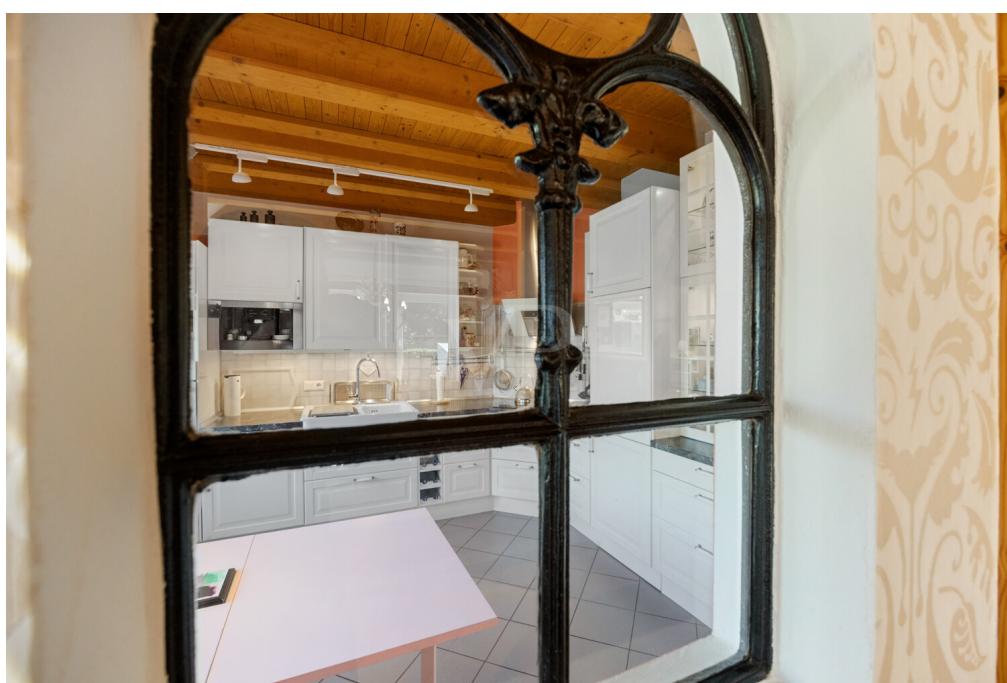
Property ID: 25284021 - 26434 Wangerland / Tettens

The property



Property ID: 25284021 - 26434 Wangerland / Tettens

The property



Property ID: 25284021 - 26434 Wangerland / Tettens

The property



Property ID: 25284021 - 26434 Wangerland / Tettens

The property



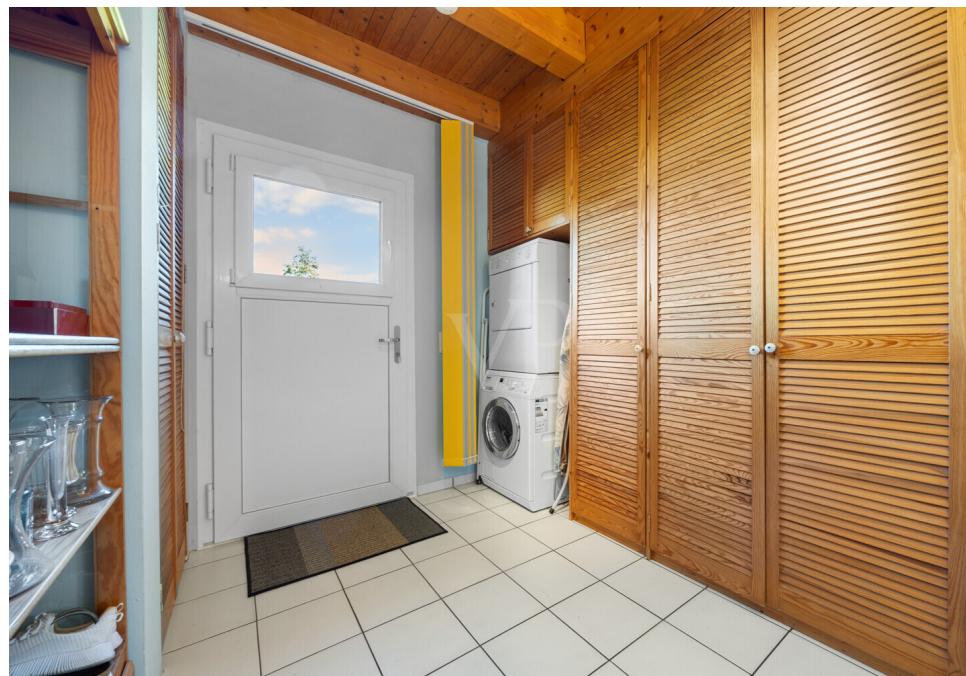
Property ID: 25284021 - 26434 Wangerland / Tettens

The property



Property ID: 25284021 - 26434 Wangerland / Tettens

The property



Property ID: 25284021 - 26434 Wangerland / Tettens

The property



Property ID: 25284021 - 26434 Wangerland / Tettens

The property



Property ID: 25284021 - 26434 Wangerland / Tettens

The property



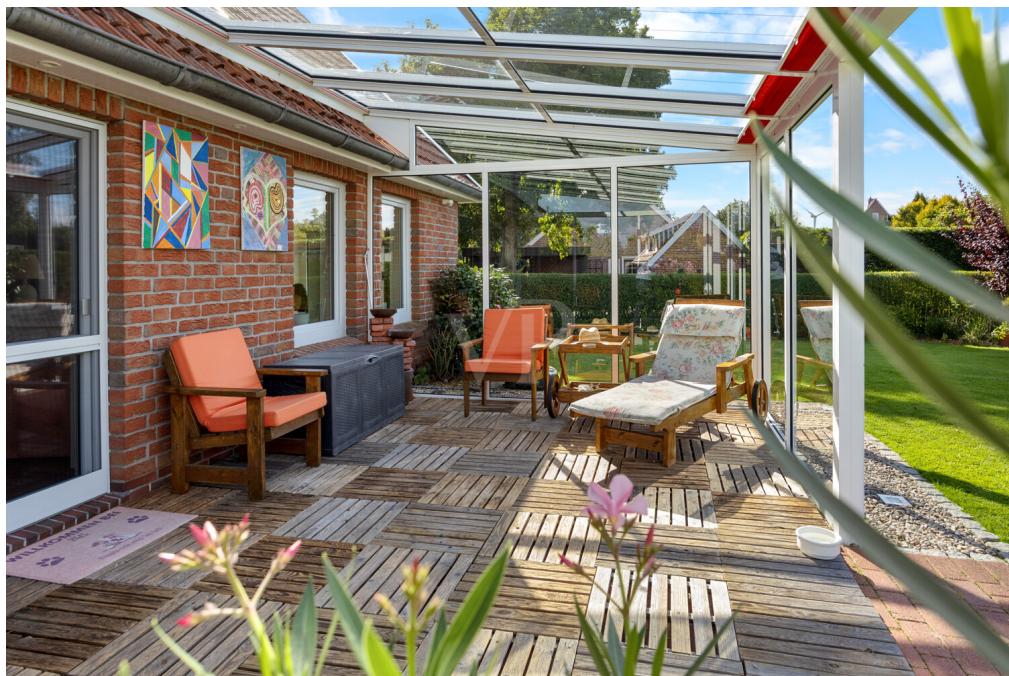
Property ID: 25284021 - 26434 Wangerland / Tettens

The property



Property ID: 25284021 - 26434 Wangerland / Tettens

The property



Property ID: 25284021 - 26434 Wangerland / Tettens

The property



Property ID: 25284021 - 26434 Wangerland / Tettens

The property



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

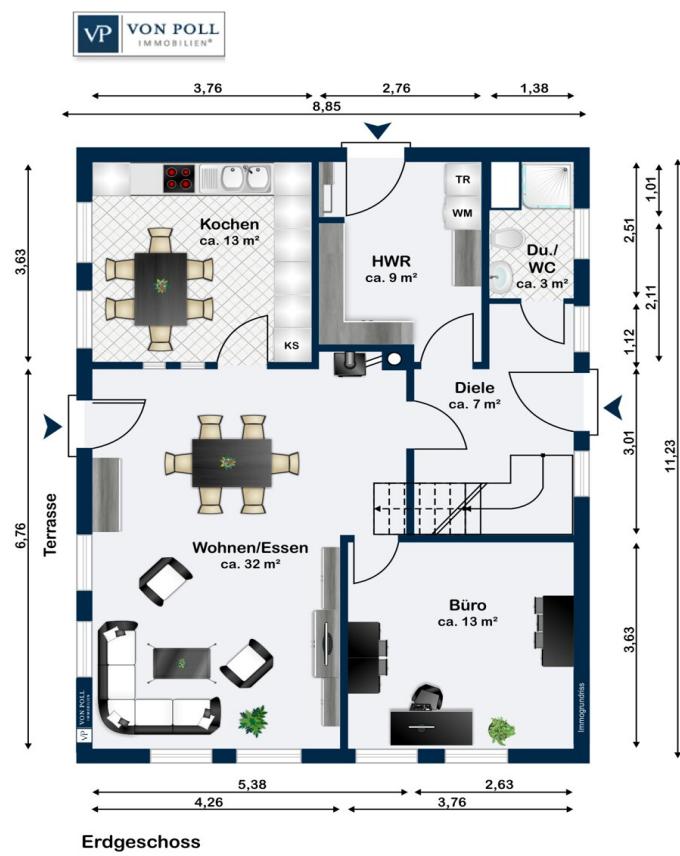
Bei allen Fragen rund um die Immobilienvermittlung sind wir
Ihr richtiger Ansprechpartner.

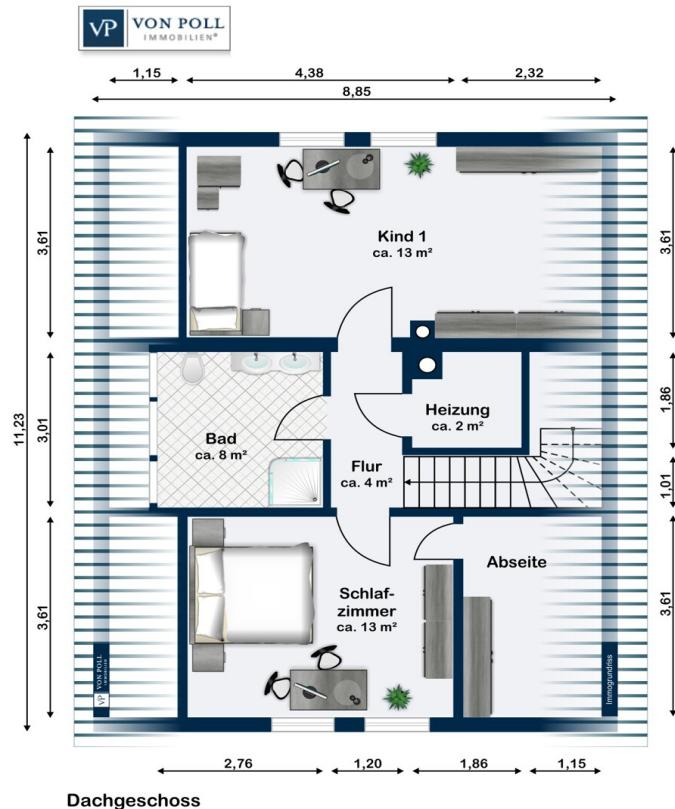
Rufen Sie uns an. Wir beraten Sie gerne.

www.von-poll.com

Property ID: 25284021 - 26434 Wangerland / Tettens

Floor plans





This floor plan is not to scale. The documents were given to us by the client. For this reason, we cannot guarantee the accuracy of the information.

Property ID: 25284021 - 26434 Wangerland / Tettens

A first impression

Ein Ort zum Ankommen und Wohlfühlen, dieses charmante Einfamilienhaus aus dem Jahr 1994 liegt in der ruhigen Umgebung des idyllischen Wangerländer Ortsteils Tettens. Auf einem liebevoll angelegten Grundstück von rund 576 Quadratmetern eröffnet sich ein Zuhause, das mit ca. 118 Quadratmetern Wohnfläche Geborgenheit, Komfort und ein harmonisches Miteinander von Wohnen und Natur vereint. Der erste Eindruck entsteht in einer freundlichen Diele, von der aus der offene Treppenaufgang ins Obergeschoss führt. Zugleich öffnet sich von hier der Weg in den großzügigen Wohn- und Essbereich, der dank großer Fensterflächen von Licht durchflutet ist und viel Platz für gesellige Stunden mit Familie und Freunden bietet. Ein besonderes Detail ist der antike skandinavische Guss-Ofen von Kværner Brug (Nr. 46), der nicht nur wohlige Wärme spendet, sondern zugleich ein einzigartiges Ambiente voller Charakter und Geschichte schafft. Von hier aus gelangen Sie außerdem direkt auf die überdachte Terrasse, die wie ein zweites Wohnzimmer im Grünen wirkt. Die Küche ist modern und gemütlich gestaltet und mit einer hochwertigen Einbauküche ausgestattet – ein Ort, an dem Kochen und Genießen gleichermaßen Freude bereiten. Praktisch ist zudem der Hauswirtschaftsraum, der mit einer Tür direkt in den Garten führt und so als liebevoll gemeinte „Schmutzschleuse“ dient. Ein Büro im Erdgeschoss eröffnet flexible Nutzungsmöglichkeiten; es könnte bei Bedarf auch als Schlafzimmer eingerichtet werden, sodass das Haus sich flexibel den veränderten Wohnbedürfnissen seiner Eigentümer anpassen kann. Ergänzt wird das Erdgeschoss durch ein Gäste-WC mit Dusche, das vor rund drei Jahren vollständig modernisiert wurde. Im Dachgeschoss empfängt Sie ein ruhiges Elternschlafzimmer, die angrenzende Abseite nimmt Bettwäsche, Koffer und Saisonkleidung bequem auf. Gleich nebenan wartet ein zweites Zimmer, das je nach Lebensphase als Kinderzimmer oder als Arbeitsbereich gestaltet werden kann. Dazwischen liegt zentral das helle Tageslichtbad aus dem Jahr 2006 mit Dusche und modernem großem Waschbecken, perfekt für den morgendlichen Familienrhythmus. Der Garten bietet viel Platz für Erholung und Freizeit. Die großzügige, vollständig überdachte Terrasse mit geschützten Seitenwänden ermöglicht es, den Außenbereich bei nahezu jedem Wetter zu nutzen. Ein Rasenmähroboter erleichtert die Pflege der Grünflächen. Zur Ausstattung gehören ein Carport mit zusätzlichem Abstellraum sowie praktischem Stauraum unter dem Dach. Das Haus wurde laufend gepflegt, ein besonderes Komfort-Highlight ist die Eingangstür mit Fingerscan-System, die Sicherheit und modernen Wohnkomfort vereint. Die Übergabe des Hauses ist spätestens für März/April 2026 vorgesehen. Sollte aus wichtigen Gründen oder im Falle einer noch nicht gefundenen neuen Immobilie der Eigentümer eine Anpassung erforderlich sein, wird dies transparent und rechtlich eindeutig im notariellen Kaufvertrag geregelt. Damit haben Sie die Sicherheit einer verbindlichen Perspektive und

zugleich die Flexibilität, die für alle Beteiligten eine faire Lösung ermöglicht. Die Lage des Hauses verbindet Ruhe und Privatsphäre mit der Nähe zu einer guten Infrastruktur. Schulen, Kindergärten, Einkaufsmöglichkeiten und ärztliche Versorgung befinden sich in Reichweite. Gleichzeitig eröffnet die Nähe zur Nordseeküste vielfältige Freizeitmöglichkeiten: ob Spaziergänge am Strand, Wassersport, Reiten, Tennis oder Golf, hier finden Sie Erholung und Abwechslung ganz nach Ihren Wünschen. Ein Zuhause, das weit mehr ist als nur ein Haus – ein Rückzugsort voller Komfort, Geborgenheit und Möglichkeiten. Gerne vereinbare ich mit Ihnen einen persönlichen Besichtigungstermin, damit Sie sich vor Ort selbst von den Vorzügen dieser Immobilie überzeugen können.

Property ID: 25284021 - 26434 Wangerland / Tettens

Details of amenities

- Baujahr 1994, massive Bauweise
- Wohnfläche ca. 118 m², Grundstück ca. 576 m²
- Vollständig überdachte Terrasse mit Seitenwänden
- Antiker Guss-Ofen aus Skandinavien der Firma Kværner Brug (Nr. 46) für gemütliche Atmosphäre
- Einbauküche inklusive
- Gäste-WC mit Dusche
- Tageslichtbad mit Dusche Waschbecken und Fußbodenheizung
- Kunststofffenster mit Isolierverglasung 3-Fach von 2022
- Bodenbeläge überwiegend Fliesen mit Fußbodenheizung, Holzdielen und Laminat
- Gas-Zentralheizung von 2023
- Carport als Stellplatz mit zusätzlichem Abstellraum, sowie Staufläche unterm Dach.
- Gepflegter Garten inkl. Mähroboter

Property ID: 25284021 - 26434 Wangerland / Tettens

All about the location

Das Einfamilienhaus liegt im idyllischen Wangerländer Ortsteil Tettens – ein Ort, der Ruhe und Erholung verspricht. Hier wohnen Sie dort, wo andere Urlaub machen: nur wenige Autominuten von der Nordseeküste entfernt, mit ihren weiten Stränden, frischer Meeresluft und unzähligen Freizeitmöglichkeiten. Ob ausgedehnte Spaziergänge am Deich, ein Bad in der Nordsee oder gemütliche Stunden in den charmanten Küstenorten – die maritime Umgebung prägt das Lebensgefühl dieser Region.

Dennoch müssen Sie auf eine gute Versorgung nicht verzichten. Einkaufsmöglichkeiten, Schulen, Kindergärten und ärztliche Betreuung befinden sich in der näheren Umgebung. Die Städte Jever und Wilhelmshaven erreichen Sie in nur etwa 10 bis 20 Minuten mit dem Auto. Von hier aus haben Sie zudem eine schnelle Anbindung an die Autobahn A29 in Richtung Oldenburg und Bremen. Öffentliche Busverbindungen sorgen dafür, dass auch ohne Auto eine gute Mobilität gewährleistet ist.

Tettens vereint das Beste aus zwei Welten: die wohltuende Ruhe einer naturnahen Wohnlage und gleichzeitig die Nähe zu städtischem Leben und maritimem Flair. Ein idealer Ort für alle, die die Nordsee lieben und das Besondere suchen.

Property ID: 25284021 - 26434 Wangerland / Tettens

Other information

Es liegt ein Energieverbrauchsausweis vor.

Dieser ist gültig bis 11.11.2029.

Endenergieverbrauch beträgt 162.70 kWh/(m²*a).

Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Gas.

Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 2022.

Die Energieeffizienzklasse ist F.

GELDWÄSCHE: Als Immobilienmaklerunternehmen ist die von Poll Immobilien GmbH nach § 2 Abs. 1 Nr. 14 und § 11 Abs. 1, 2 Geldwäschegegesetz (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 Geldwäschegegesetz 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.

Property ID: 25284021 - 26434 Wangerland / Tettens

Contact partner

For further information, please contact your contact person:

Hermann Mehrtens

Wangerstraße 2, 26441 Jever
Tel.: +49 4461 - 91 74 52 0
E-Mail: jever@von-poll.com

To the Disclaimer of von Poll Immobilien GmbH

www.von-poll.com