

Wiesmoor

# Renovierte Eigentumswohnung im Zentrum von Wiesmoor

Property ID: 25210086



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

PURCHASE PRICE: 129.000 EUR • LIVING SPACE: ca. 50 m<sup>2</sup> • ROOMS: 2

Property ID: 25210086 - 26639 Wiesmoor

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

Property ID: 25210086 - 26639 Wiesmoor

## At a glance

|                      |           |                               |                                                                           |
|----------------------|-----------|-------------------------------|---------------------------------------------------------------------------|
| Property ID          | 25210086  | Purchase Price                | 129.000 EUR                                                               |
| Living Space         | ca. 50 m² | Commission                    | Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises |
| Rooms                | 2         |                               |                                                                           |
| Bedrooms             | 1         |                               |                                                                           |
| Bathrooms            | 1         |                               |                                                                           |
| Year of construction | 1984      | Modernisation / Refurbishment | 2025                                                                      |
|                      |           | Condition of property         | Completely renovated                                                      |
|                      |           | Construction method           | Solid                                                                     |
|                      |           | Equipment                     | Built-in kitchen, Balcony                                                 |

Property ID: 25210086 - 26639 Wiesmoor

## Energy Data

|                                |                 |                                                      |                           |
|--------------------------------|-----------------|------------------------------------------------------|---------------------------|
| Type of heating                | Central heating | Energy Certificate                                   | Energy demand certificate |
| Energy Source                  | Gas             | Final Energy Demand                                  | 215.00 kWh/m²a            |
| Energy certificate valid until | 10.02.2030      | Energy efficiency class                              | G                         |
| Power Source                   | Gas             | Year of construction according to energy certificate | 1984                      |

Property ID: 25210086 - 26639 Wiesmoor

## The property



Property ID: 25210086 - 26639 Wiesmoor

## The property



Property ID: 25210086 - 26639 Wiesmoor

## The property



Property ID: 25210086 - 26639 Wiesmoor

## The property



Property ID: 25210086 - 26639 Wiesmoor

## A first impression

Diese gepflegte und renovierte Obergeschosswohnung befindet sich in zentraler Lage von Wiesmoor und bietet auf ca. 50 m<sup>2</sup> Wohnfläche ein gemütliches Zuhause mit durchdachtem Grundriss. Ideal für Singles, Paare oder Kapitalanleger, die Wert auf Komfort und eine gute Lage legen.

Die Wohnung verfügt über zwei gut geschnittene Zimmer, bestehend aus einem hellen Wohnbereich, einem gemütlichen Schlafzimmer sowie einer separaten Küche mit Einbauküche aus dem Jahr 2018. Das Badezimmer wurde 2021 komplett saniert und präsentiert sich zeitlos-modern mit hochwertigen Sanitäranlagen.

Im Jahr 2025 erfolgten umfangreiche Renovierungsarbeiten, darunter neue Böden, Türen und frische Malerarbeiten, sodass sich die Wohnung in einem sehr gepflegten, nahezu bezugsfertigen Zustand befindet. Ebenfalls im Jahr 2025 wurde die Balkontür erneuert. Die Gasheizung stammt aus 2014 und sorgt für effiziente Wärmeversorgung.

Ein kleiner, neu errichteter Balkon lädt zum Entspannen ein – ideal, um den Feierabend bei einem Kaffee in der Sonne zu genießen. Die Eingangstür wird noch in diesem Jahr erneuert um Ihnen die nötige Sicherheit zu gewährleisten. Durch die zentrale Lage sind Einkaufsmöglichkeiten, Ärzte, Restaurants und der Marktplatz von Wiesmoor in wenigen Gehminuten erreichbar.

Die Immobilie ist nicht vermietet. Sie bietet Ihnen freie Nutzungsmöglichkeiten zur Selbstnutzung oder als Vermietungsobjekt.

Diese Wohnung überzeugt durch ihre gelungene Kombination aus zentraler Lage, solider Ausstattung und modernem Zustand – ein echtes Schmuckstück für Eigennutzer oder Anleger!

Den 3D Rundgang erhalten Sie auf Anfrage!

Property ID: 25210086 - 26639 Wiesmoor

## Details of amenities

- Zentrale Lage direkt am Marktplatz
- 2 Zimmer
- Umfangreiche Renovierungsarbeiten
- Saniertes Bad
- Neue Doppelverglaste Kunststofffenster
- Neuer Balkon
- Neue Haustür (Einbau im Dezember 2025)

Property ID: 25210086 - 26639 Wiesmoor

## All about the location

Die Immobilie befindet sich in bester Lage im Herzen von Wiesmoor, direkt an der Marktstraße – einer der zentralen Adressen der charmanten Blumenstadt im Herzen Ostfrieslands. Hier genießt man die perfekte Kombination aus städtischem Komfort und typisch ostfriesischer Gemütlichkeit. Einkaufsmöglichkeiten, Bäckereien, Cafés, Restaurants und Dienstleister befinden sich praktisch vor der Haustür. Auch Ärzte, Apotheken und Banken sind in wenigen Minuten erreichbar – ideal für den täglichen Bedarf und ein komfortables Leben mitten im Ort.

Die Lage am Marktplatz sorgt für eine lebendige, aber dennoch angenehme Atmosphäre. Kurze Wege prägen das Stadtbild – ob zu Fuß, mit dem Fahrrad oder dem Auto: alles ist schnell erreichbar. Für Familien ist die Nähe zu Schulen und Kindergärten attraktiv, während Berufstätige die hervorragende Anbindung an die umliegenden Orte in Ostfriesland schätzen.

Wiesmoor selbst punktet als staatlich anerkannter Luftkurort mit einem hohen Freizeitwert. In unmittelbarer Umgebung laden das Ottermeer und weitläufige Grünflächen zu Spaziergängen, sportlichen Aktivitäten oder entspannten Stunden im Freien ein. So verbindet die Lage der Marktstraße 4 urbanes Leben mit Natur und Erholung auf besonders angenehme Weise.

Ob als Wohn- oder Geschäftssitz – diese Adresse überzeugt durch ihre zentrale, repräsentative und zugleich lebenswerte Umgebung.

Property ID: 25210086 - 26639 Wiesmoor

## Other information

Es liegt ein Energiebedarfsausweis vor.  
Dieser ist gültig bis 10.2.2030.  
Endenergiebedarf beträgt 215.00 kwh/(m<sup>2</sup>\*a).  
Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Gas.  
Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1984.  
Die Energieeffizienzklasse ist G.

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 Handelsregistrauszugs, 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.

Property ID: 25210086 - 26639 Wiesmoor

## Contact partner

For further information, please contact your contact person:

Nils Onken

---

Fockenbollwerkstraße 1, 26603 Aurich

Tel.: +49 4941 - 99 03 98 0

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

*To the Disclaimer of von Poll Immobilien GmbH*

---

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