

Misselwarden

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

Property ID: 25335137



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

**PURCHASE PRICE: 279.900 EUR • LIVING SPACE: ca. 165 m<sup>2</sup> • ROOMS: 5 • LAND AREA: 1.495 m<sup>2</sup>**

**Property ID: 25335137 - 27639 Misselwarden**

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

**Property ID: 25335137 - 27639 Misselwarden**

## At a glance

<b>Property ID</b>	<b>25335137</b>	<b>Purchase Price</b>	<b>279.900 EUR</b>
<b>Living Space</b>	<b>ca. 165 m<sup>2</sup></b>	<b>Commission</b>	<b>Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises</b>
<b>Roof Type</b>	<b>Gabled roof</b>	<b>Condition of property</b>	<b>Well-maintained</b>
<b>Rooms</b>	<b>5</b>	<b>Construction method</b>	<b>Solid</b>
<b>Bedrooms</b>	<b>3</b>	<b>Equipment</b>	<b>Garden / shared use, Built-in kitchen</b>
<b>Bathrooms</b>	<b>2</b>		
<b>Year of construction</b>	<b>1935</b>		
<b>Type of parking</b>	<b>4 x Outdoor parking space, 2 x Garage</b>		

Property ID: 25335137 - 27639 Misselwarden

## Energy Data

Type of heating	Central heating	Energy Certificate	Energy demand certificate
Energy Source	Oil	Final Energy Demand	447.60 kWh/m <sup>2</sup> a
Energy certificate valid until	08.11.2035	Energy efficiency class	H
Power Source	Oil	Year of construction according to energy certificate	1935



Property ID: 25335137 - 27639 Misselwarden

## The property





Property ID: 25335137 - 27639 Misselwarden

## The property





Property ID: 25335137 - 27639 Misselwarden

## The property



Property ID: 25335137 - 27639 Misselwarden

## The property





Property ID: 25335137 - 27639 Misselwarden

## The property



Property ID: 25335137 - 27639 Misselwarden

## The property





Property ID: 25335137 - 27639 Misselwarden

## The property





Property ID: 25335137 - 27639 Misselwarden

## The property



**Property ID: 25335137 - 27639 Misselwarden**

## A first impression

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, entschlunigter 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 Handwerksraum, 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.**



**Property ID: 25335137 - 27639 Misselwarden**

## **Details of amenities**

**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**

**Property ID: 25335137 - 27639 Misselwarden**

## All about the location

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 ausgebaute 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.

**Property ID: 25335137 - 27639 Misselwarden**

## **Other information**

**Es liegt ein Energiebedarfsausweis 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.**



**Property ID: 25335137 - 27639 Misselwarden**

## 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)**