Wangerland / Hohenkirchen

Traumhaus am Wangermeer! Wohnen, Vermieten oder Ferienvermietung -Modernes KfW55 Haus in Küstennähe

Número de propiedad: 24284012

PRECIO DE COMPRA: 629.000 EUR • **SUPERFICIE HABITABLE:** ca. 211,88 m^2 • **HABITACIONES:** 6 • **SUPERFICIE DEL TERRENO:** 625 m^2

Número de propiedad: 24284012 - 26434 Wangerland / Hohenkirchen

- De un vistazo
- La propiedad
- Datos energéticos
- Planos de planta
- Una primera impresión
- Detalles de los servicios
- Todo sobre la ubicación
- Otros datos
- Contacto con el socio

Número de propiedad: 24284012 - 26434 Wangerland / Hohenkirchen

De un vistazo

Número de propiedad	24284012
Superficie habitable	ca. 211,88 m²
Tipo de techo	Techo a dos aguas
Habitaciones	6
Dormitorios	3
Baños	3
Año de construcción	2021
Tipo de aparcamiento	2 x Plaza de aparcamiento exterior, 1 x Garaje

Precio de compra	629.000 EUR
Casa	Casa bifamiliar
Comisión	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Modernización / Rehabilitación	2021
Estado de la propiedad	cuidado
Método de construcción	Componentes prefabricados
Espacio utilizable	ca. 15 m²
Características	Terraza, WC para invitados, Jardín / uso compartido, Cocina empotrada

Número de propiedad: 24284012 - 26434 Wangerland / Hohenkirchen

Datos energéticos

Tipo de calefacción	Calefacción por suelo radiante
Fuente de energía	Bomba de calor aire-agua
Certificado energético válido hasta	04.10.2031
Fuente de energía	Bomba de calor aire-agua

Certificado energético	Certificado energético
Demanda de energía final	20.00 kWh/m²a
Clase de eficiencia energética	A+
Año de construcción según el certificado energético	2021

Número de propiedad: 24284012 - 26434 Wangerland / Hohenkirchen

La propiedad

Número de propiedad: 24284012 - 26434 Wangerland / Hohenkirchen

La propiedad

Número de propiedad: 24284012 - 26434 Wangerland / Hohenkirchen

La propiedad

Número de propiedad: 24284012 - 26434 Wangerland / Hohenkirchen

La propiedad

Número de propiedad: 24284012 - 26434 Wangerland / Hohenkirchen

La propiedad

Número de propiedad: 24284012 - 26434 Wangerland / Hohenkirchen

La propiedad

Número de propiedad: 24284012 - 26434 Wangerland / Hohenkirchen

La propiedad

Número de propiedad: 24284012 - 26434 Wangerland / Hohenkirchen

La propiedad

Número de propiedad: 24284012 - 26434 Wangerland / Hohenkirchen

La propiedad

Número de propiedad: 24284012 - 26434 Wangerland / Hohenkirchen

La propiedad

Número de propiedad: 24284012 - 26434 Wangerland / Hohenkirchen

La propiedad

Número de propiedad: 24284012 - 26434 Wangerland / Hohenkirchen

La propiedad

Número de propiedad: 24284012 - 26434 Wangerland / Hohenkirchen

La propiedad

Número de propiedad: 24284012 - 26434 Wangerland / Hohenkirchen

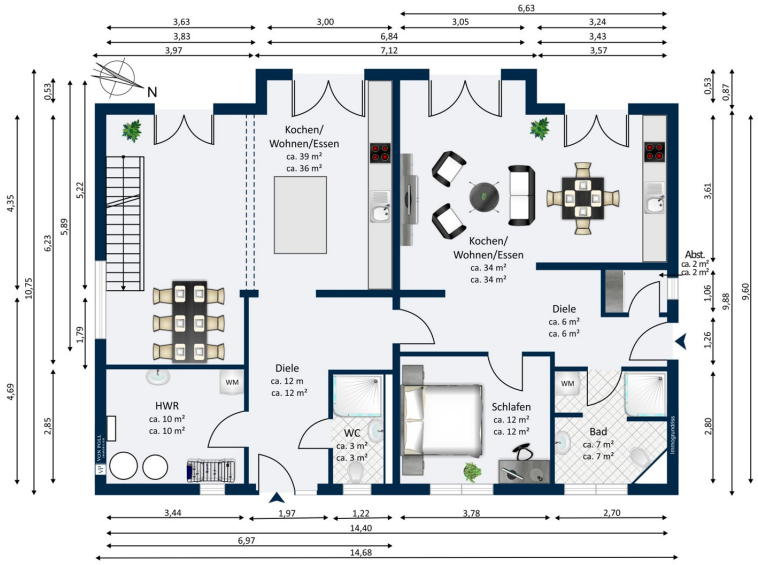
La propiedad

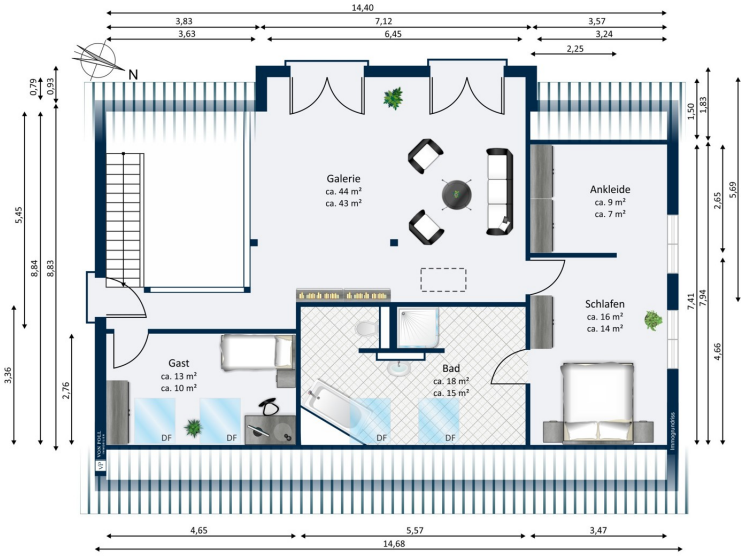
Número de propiedad: 24284012 - 26434 Wangerland / Hohenkirchen

La propiedad

Número de propiedad: 24284012 - 26434 Wangerland / Hohenkirchen

Planos de planta





Este plano no está a escala. Los documentos nos fueron entregados por el cliente. Por esta razón, no podemos garantizar la exactitud de la información.

Número de propiedad: 24284012 - 26434 Wangerland / Hohenkirchen

Una primera impresión

Willkommen in Ihrem neuen Zuhause am Wangermeer! Dieses moderne Einfamilienhaus mit Einliegerwohnung auf ca. 212m² Wohnfläche und einem ca. 625?m² großen Grundstück vereint Wohnkomfort, hochwertige Ausstattung und flexible Nutzungsmöglichkeiten in einer begehrten Lage am Freizeitsee. Ob als Dauerwohnsitz, Zweitwohnsitz oder renditestarke Ferienimmobilie – dieses Objekt bietet Raum für verschiedenste Lebensmodelle und Bedürfnisse. Lage & Nutzungsoptionen: Das Wohngebiet „Wangermeer Nord“ erlaubt Dauerwohnen, Ferien- und Zweitnutzung. Die Einliegerwohnung mit separatem Eingang kann sowohl als Ferienwohnung, Mehrgenerationenlösung oder für heranwachsende Kinder genutzt werden. Alternativ ist eine Umgestaltung möglich, bei der anstelle von Küche und Wohnzimmer zwei zusätzliche, eigenständige Zimmer mit eigener Fensterfront und Außentür entstehen – ideal, um das gesamte Haus an größere Reisegruppen zu vermieten. Bauweise & Technik: Das 2020 erbaute KfW55-Haus wurde in Holzständerbauweise mit mineralischer Dämmung und Putzfassade errichtet. Die Energieeffizienzklasse A+ wird durch eine Luft-Wasser-Wärmepumpe und Fußbodenheizung mit Kühlfunktion erreicht. Ein durchgeführter Blower-Door-Test bestätigt die hohe Dichtigkeit des Hauses. Die Statik wurde bereits hinsichtlich einer möglichen Photovoltaik-Nachrüstung geprüft. Die gesetzliche Gewährleistung des Herstellers besteht nach BGB. Ausstattung & Aufwertungen: Die Immobilie wurde durch zahlreiche individuell beauftragte Leistungen über den Standard hinaus ergänzt. Dazu zählen u.?a. eine erweiterte Elektroinstallation mit zusätzlichem Schaltschrank, Garten- und Außenbeleuchtung, vollständige elektrische Ausstattung der Garage, zusätzliche Außenwasseranschlüsse, Sicherheitsausstattung an Türen und Fenstern, ein individuell gefertigter Galerieausschnitt mit Holztreppe, hochwertige Sanitärobjekte in allen Bädern, großflächige Fliesen- und Malerarbeiten, ein Frontspieß sowie eine zusätzliche Beplankung mit Fermacell an der kompletten Giebelwand hinter der Treppe. Raumaufteilung – Hauptwohnung (ca. 151?m²): Im Erdgeschoss erwartet Sie ein offener Wohn-Essbereich mit hochwertiger Wohnküche, eine bodentiefe Fensterfront mit zwei Terrassenzugängen, ein Gäste-Duschbad, Hauswirtschaftsraum sowie eine Verbindungstür zur Einliegerwohnung. Die gesamte Etage ist modern gefliest. Im Obergeschoss befinden sich ein lichtdurchflutetes Wohnzimmer, ein weiteres Zimmer, ein Schlafzimmer mit Ankleide sowie ein Bad en Suite mit freistehender Badewanne und Walk-in-Dusche. Eine Balkontür für einen möglichen Vorstellbalkon im Flur ist bereits vorbereitet. Einliegerwohnung (ca. 61?m²): Diese eigenständige Einheit mit separatem Eingang bietet ein Schlafzimmer, ein Wohnzimmer, ein Tageslichtbad mit Walk-in-Dusche sowie eine Terrasse. Die Einbauküche ist hochwertig ausgestattet (nicht im Kaufpreis enthalten). Die Wohnung

eignet sich hervorragend zur Vermietung, für Gäste oder zur privaten Nutzung. Beide Einheiten verfügen über getrennte Eingänge, eigene Zähler, separate Heizungssteuerung sowie TV- und Telefonanschlüsse. Die nach Südwesten ausgerichteten Terrassen laden zum Verweilen bis in die Abendstunden ein. Weitere Merkmale: Eine geräumige XL-Garage mit eigener Elektrik, ein zusätzlicher Stellplatz, moderne Kunststofffenster mit 3-fach-Verglasung, elektrische Rollläden und eine energieeffiziente Haustechnik runden das Angebot ab. Das Haus wurde als Holzständerwerk bei der Versicherung angemeldet, was dort analog zu Massivhäusern behandelt wird. Die jährlichen Nebenkosten für Grundsteuer und Müllentsorgung sind moderat und transparent nach Anfragen einzusehen. Lagehighlight: Nur etwa 50 Meter vom Haus entfernt befindet sich ein Privatstrand, der ausschließlich den Anwohnern des Quartiers vorbehalten ist. Hier genießen Sie echte Ruhe, Natur und Entspannung – ob nach Feierabend oder in der Ferienzeit. Fazit: Diese Immobilie steht für moderne Architektur, wertige Ausstattung, klare Grundrisse und eine außergewöhnliche Lage. Ob zur Eigennutzung oder als durchdachte Kapitalanlage – hier treffen Komfort, Qualität und Flexibilität aufeinander. Haben wir Ihr Interesse geweckt? Gerne lassen wir Ihnen das Exposé mit Grundrissplänen und weiteren Details zukommen oder zeigen Ihnen das Haus persönlich. Eine Übergabe kann nach Absprache erfolgen.

Número de propiedad: 24284012 - 26434 Wangerland / Hohenkirchen

Detalles de los servicios

- Energieeffizienzhaus nach KfW-55-Standard
- Luft-Wasser-Wärmepumpe (Vaillant)
- Fußbodenheizung in allen Räumen mit Kühlfunktion
- 3-fach-verglaste Kunststofffenster (innen weiß / außen anthrazit)
- Sicherheits-Haustüren mit zusätzlicher Verriegelung
- Elektrische Rollläden (außer Dachflächenfenster)
- Holzständerwerk mit 140?mm mineralischer Dämmung und Putzfassade
- Hochwertige Holz-Metalltreppe mit Galerieausschnitt
- Hochwertige Fliesen: Anthrazit (Hauptwohnung) / Cappuccino (Einliegerwohnung)
- Exklusive Einbauküche mit Markengeräten (Hauptwohnung)
- Tageslicht-Dusch/Wannenbad mit freistehender Badewanne (OG Hauptwohnung)
- Duschbad im Erdgeschoss der Hauptwohnung
- Tageslicht-Duschbad in der Einliegerwohnung mit Waschmaschinenanschluss
- Separater Zugang zur Einliegerwohnung mit eigener Terrasse
- Galerie mit vorbereitetem Zugang für optionalen Vorstellbalkon
- Zwei großzügige Terrassen (Südwestlage)
- Großzügige Garage mit Stromanschluss und zusätzlicher Stellplatz
- Getrennte Strom- und Wasserzähler für beide Einheiten
- Netzwerk- und TV-Anschlüsse in allen Wohnbereichen
- Blower-Door-Test durchgeführt (sehr gute Dichtigkeit)
- Nachrüstfähige Statik für PV-Anlage vorbereitet
- Wohngebiet mit Anwohnerstrandzugang nur ca. 50?m entfernt
- Nutzung als Dauerwohnsitz, Ferienimmobilie oder Mehrgenerationenhaus möglich

Número de propiedad: 24284012 - 26434 Wangerland / Hohenkirchen

Todo sobre la ubicación

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.

Número de propiedad: 24284012 - 26434 Wangerland / Hohenkirchen

Otros datos

Es liegt ein Energiebedarfsausweis vor. Dieser ist gültig bis 4.10.2031. Endenergiebedarf beträgt 20.00 kwh/(m²*a). Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Luft/wasser Wärmepumpe. Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 2021. Die Energieeffizienzklasse ist A+. 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.

Número de propiedad: 24284012 - 26434 Wangerland / Hohenkirchen

Contacto con el socio

Para más información, diríjase a su persona de contacto:

Hermann Mehrtens

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

To Disclaimer of von Poll Immobilien GmbH

www.von-poll.com