

Wiesmoor

# Lichtdurchflutetes Wohnglück – Charmantes Friesenhaus in ruhiger Lage

*CODE DU BIEN: 23210075-1*[www.von-poll.com](http://www.von-poll.com)

PRIX D'ACHAT: 489.000 EUR • SURFACE HABITABLE: ca. 185 m<sup>2</sup> • PIÈCES: 4 • SUPERFICIE DU TERRAIN: 1.375 m<sup>2</sup>

CODE DU BIEN: 23210075-1 - 26639 Wiesmoor

- En un coup d'œil
- La propriété
- Informations énergétiques
- Une première impression
- Détails des commodités
- Tout sur l'emplacement
- Plus d'informations
- Contact

CODE DU BIEN: 23210075-1 - 26639 Wiesmoor

## En un coup d'œil

|                        |                     |
|------------------------|---------------------|
| CODE DU BIEN           | 23210075-1          |
| Surface habitable      | ca. 185 m²          |
| Type de toiture        | à deux versants     |
| Disponible à partir du | Selon l'arrangement |
| Pièces                 | 4                   |
| Chambres à coucher     | 3                   |
| Salles de bains        | 2                   |
| Année de construction  | 2000                |
| Place de stationnement | 1 x Garage          |

|                              |                                                                          |
|------------------------------|--------------------------------------------------------------------------|
| Prix d'achat                 | 489.000 EUR                                                              |
| Type de bien                 | Maison individuelle                                                      |
| Commission pour le locataire | Käuferprovision beträgt 2,5 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises |
| Modernisation / Rénovation   | 2020                                                                     |
| Technique de construction    | massif                                                                   |
| Surface de plancher          | ca. 46 m²                                                                |
| Aménagement                  | WC invités, Bloc-cuisine                                                 |

CODE DU BIEN: 23210075-1 - 26639 Wiesmoor

## Informations énergétiques

|                                                  |                      |
|--------------------------------------------------|----------------------|
| Type de chauffage                                | Chauffage centralisé |
| Chauffage                                        | GAS                  |
| Certification<br>énergétique<br>valable jusqu'au | 15.11.2033           |
| Source<br>d'alimentation                         | Gaz                  |

|                                  |                                             |
|----------------------------------|---------------------------------------------|
| Certification<br>énergétique     | Certificat de<br>performance<br>énergétique |
| Consommation<br>finale d'énergie | 77.80 kWh/m²a                               |
| Classement<br>énergétique        | C                                           |

CODE DU BIEN: 23210075-1 - 26639 Wiesmoor

## La propriété



CODE DU BIEN: 23210075-1 - 26639 Wiesmoor

## La propriété



CODE DU BIEN: 23210075-1 - 26639 Wiesmoor

## La propriété



CODE DU BIEN: 23210075-1 - 26639 Wiesmoor

## La propriété



CODE DU BIEN: 23210075-1 - 26639 Wiesmoor

## La propriété



CODE DU BIEN: 23210075-1 - 26639 Wiesmoor

## La propriété



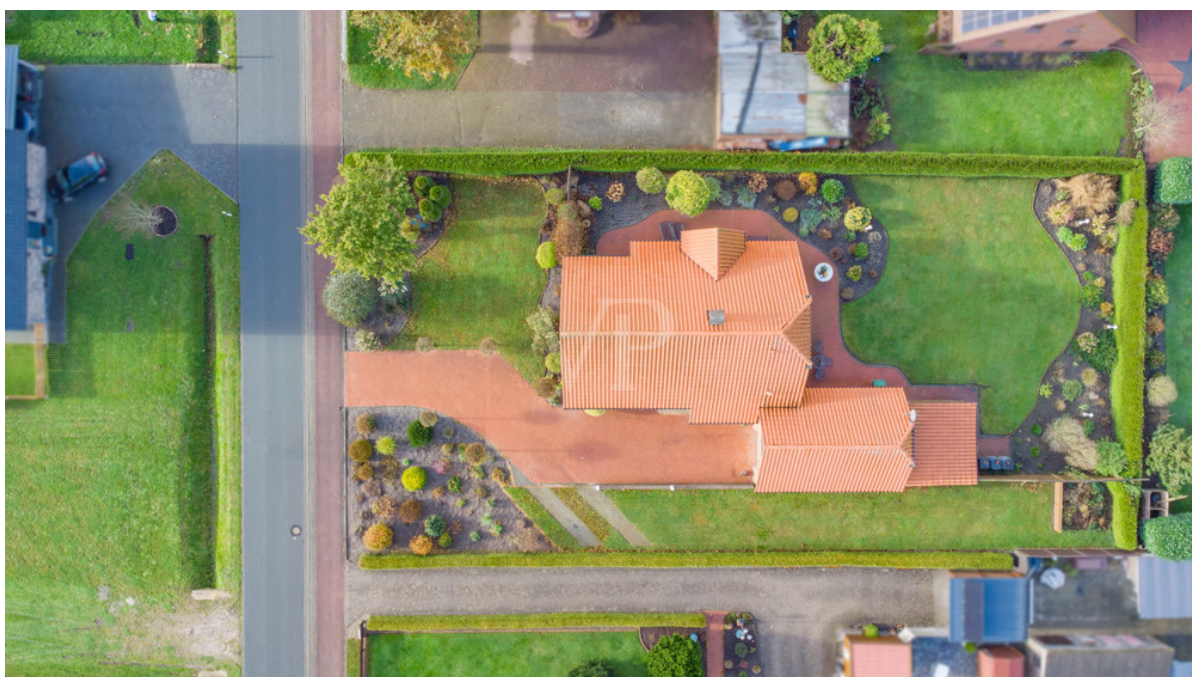
CODE DU BIEN: 23210075-1 - 26639 Wiesmoor

## La propriété



CODE DU BIEN: 23210075-1 - 26639 Wiesmoor

## La propriété



CODE DU BIEN: 23210075-1 - 26639 Wiesmoor

## Une première impression

Dieses charmante Einfamilienhaus bietet Ihnen eine ideale Kombination aus großzügigem Raumangebot und gemütlichem Wohnambiente. Mit einer Wohnfläche von 185 Quadratmetern auf einem großzügigen Grundstück von 1375 Quadratmetern bietet dieses Haus viel Platz für Entfaltung und Komfort. Das Erdgeschoss beeindruckt mit durchdachter Raumaufteilung. Beim Betreten des Hauses gelangen Sie in den großzügigen Dielenbereich. Ein Gäste-WC befindet sich gleich in der Nähe und bietet zusätzlichen Komfort. Der Hauswirtschaftsraum mit direktem Zugang zur Garage ermöglicht Ihnen einen bequemen Zugang und die Organisation des täglichen Lebens. Die Speisekammer für Ihre Vorräte rundet diese ebenfalls ab. Die Küche selbst wird durch eine Terrassentür erweitert, die zu einem Bereich im Freien führt – ideal für gemütliche Frühstücke oder entspannte Abendessen im Freien. Der offene Wohn- und Essbereich, mit zwei weiteren Terrassentüren ausgestattet, schafft eine lichtdurchflutete Atmosphäre und verbindet den Innenraum nahtlos mit dem großzügigen Garten. Das Erdgeschoss beherbergt außerdem ein geräumiges Schlafzimmer sowie ein Badezimmer mit Dusche und Badewanne, was Ihnen ebenerdiges Wohnen ermöglicht. Das Dachgeschoss des Hauses präsentiert sich als echte Wohlfühloase. Ein Schlafzimmer mit begehbarem Kleiderschrank ermöglicht eine stilvolle und praktische Aufbewahrung Ihrer Garderobe. Ein weiteres Schlafzimmer und ein Vollbad vervollständigen diesen Bereich, der sich perfekt als Rückzugsort eignet. Der weitläufige Garten umgibt das Anwesen und bietet Raum für vielfältige Freizeitaktivitäten im Freien. Die Lage in Wiesmoor verspricht nicht nur eine hohe Lebensqualität, sondern auch eine gute Anbindung an lokale Annehmlichkeiten und Freizeitmöglichkeiten.

CODE DU BIEN: 23210075-1 - 26639 Wiesmoor

## Détails des commodités

Gedämmte Außenwände – Vollständig gedämmtes Dach – Ebenerdiges Wohnen möglich – Fußbodenheizung in Bädern und Küche – Terrassentüren in Wohnzimmer und Küche – Kaminofen – Vollbad im Erd- und Dachgeschoss – Echtholzparkett im Wohn- und Essbereich – HWR mit Garagenzugang – Massive Garage mit zwei Nebenräumen – Maßgefertigte Rundbogen-Holzsprossenfenster – Begehrbarer Kleiderschrank im DG – Brunnen – Kornmüller Massivholzküche

**CODE DU BIEN: 23210075-1 - 26639 Wiesmoor**

## Tout sur l'emplacement

Die angebotene Immobilie befindet sich in einer ruhigen und familienfreundlichen Wohngegend von Wiesmoor, einer charmanten Stadt in Ostfriesland. Die Umgebung zeichnet sich durch eine angenehme Mischung aus gepflegten Einfamilienhäusern, Grünflächen und kleinen Geschäften aus. Die Nachbarschaft ist geprägt von einer entspannten Atmosphäre und bietet gleichzeitig eine gute Anbindung an die wichtigsten Verkehrswege. In unmittelbarer Nähe zur Immobilie befinden sich verschiedene Einrichtungen des täglichen Bedarfs, darunter Einkaufsmöglichkeiten, Schulen und Kindergärten. Die malerischen Grachten und Parks laden zu Spaziergängen und Erholung ein. Die zentrale Lage ermöglicht es den Bewohnern, schnell das Stadtzentrum zu erreichen, wo sie von einer Vielzahl von Restaurants, Cafés und kulturellen Angeboten profitieren können. Die Verkehrsanbindung ist ebenfalls hervorragend. Die Autobahn A28 ist in kurzer Fahrzeit erreichbar, was eine bequeme Anbindung an benachbarte Städte wie Wilhelmshaven und Oldenburg gewährleistet. Öffentliche Verkehrsmittel, darunter Busse und Bahnen, sind gut erreichbar und ermöglichen eine unkomplizierte Mobilität in der Region. Die Siedlungsgebiete der Nordseeküste sind innerhalb von 45 Minuten erreichbar.

CODE DU BIEN: 23210075-1 - 26639 Wiesmoor

## Plus d'informations

Es liegt ein Energieverbrauchsausweis vor. Dieser ist gültig bis 15.11.2033. Endenergieverbrauch beträgt 77.80 kwh/(m²\*a). Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Gas. Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 2000. Die Energieeffizienzklasse ist C. 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.

CODE DU BIEN: 23210075-1 - 26639 Wiesmoor

## Contact

Pour de plus amples informations, veuillez contacter votre personne de contact :

Nils Onken

---

Fockenbollwerkstraße 1 Aurich / Frise orientale

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

*To Disclaimer of von Poll Immobilien GmbH*

---

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