

**Wiesmoor**

Appartements neufs et modernes au rez-de-chaussée, construits selon la norme KfW 40, dans le centre de Wiesmoor.

**CODE DU BIEN: 252100211**



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

**PRIX D'ACHAT: 239.000 EUR • SURFACE HABITABLE: ca. 71,51 m<sup>2</sup> • PIÈCES: 3**

**CODE DU BIEN: 252100211 - 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: 252100211 - 26639 Wiesmoor**

## En un coup d'œil

CODE DU BIEN	252100211	Prix d'achat	239.000 EUR
Surface habitable	ca. 71,51 m <sup>2</sup>	Type	Rez de chaussée
Pièces	3	Commission pour le locataire	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Chambres à coucher	2	État de la propriété	Projeté
Salles de bains	1	Technique de construction	Composants préfabriqués
Année de construction	2025	Surface de plancher	ca. 18 m <sup>2</sup>
Place de stationnement	1 x surface libre	Aménagement	Terrasse, Jardin / utilisation partagée

**CODE DU BIEN: 252100211 - 26639 Wiesmoor**

## Informations énergétiques

Chauffage	Pompe à chaleur hydraulique/pneumatique	Certification énergétique	Diagnostic énergétique
Certification énergétique valable jusqu'au	12.03.2035	Consommation d'énergie	27.00 kWh/m <sup>2</sup> a
Source d'alimentation	Pompe à chaleur hydraulique/pneumatique	Classement énergétique	A+
		Année de construction selon le certificat énergétique	2025

CODE DU BIEN: 252100211 - 26639 Wiesmoor

## La propriété



HAUS 3  
ANSICHT VON WESTEN | M100



HAUS 3  
ANSICHT VON OSTEN | M100

CODE DU BIEN: 252100211 - 26639 Wiesmoor

## La propriété



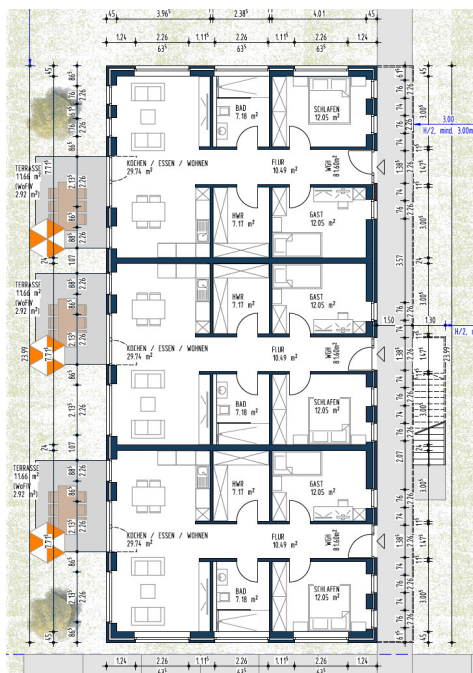
HAUS 3  
ANSICHT VON NORDEN | M100



HAUS 3  
ANSICHT VON SÜDEN | M100

CODE DU BIEN: 252100211 - 26639 Wiesmoor

## La propriété



**CODE DU BIEN: 252100211 - 26639 Wiesmoor**

## Une première impression

Découvrez votre nouveau chez-vous dans notre programme immobilier neuf de standing, offrant un confort optimal et une efficacité énergétique maximale conforme à la norme KfW 40. Cet immeuble moderne comprend neuf appartements et bénéficie de nombreuses prestations haut de gamme dans un emplacement privilégié à Wiesmoor. Cet appartement de 71,51 m<sup>2</sup> en rez-de-chaussée dispose de deux chambres, offrant un espace généreux et la possibilité d'accueillir des invités. Le séjour/salle à manger lumineux et ouvert donne directement sur une terrasse exposée ouest d'environ 11,66 m<sup>2</sup>, idéale pour se détendre en plein air. L'appartement est entièrement équipé d'un chauffage au sol, garantissant une chaleur douce et un confort thermique optimal. Un revêtement de sol en vinyle de haute qualité (décor imitation pierre et parquet) confère aux pièces une allure moderne et élégante. La salle de bains, entièrement équipée et baignée de lumière naturelle, répond à tous vos besoins et assure votre confort au quotidien. Les équipements sanitaires (voir le cahier des charges) sont inclus dans le prix fixe. Efficacité énergétique et durabilité : La pompe à chaleur moderne assure un chauffage performant et respectueux de l'environnement. Ce nouveau projet immobilier, idéalement situé à Wiesmoor, vous propose un logement moderne et confortable, ainsi que des solutions durables et économes en énergie pour un avenir serein. Chaque appartement comprend une place de parking. La livraison est prévue pour 2026. Le site comprendra trois immeubles résidentiels totalisant 20 appartements. N'hésitez pas à consulter notre annonce. Cette annonce concerne l'appartement n° 14, situé au rez-de-chaussée de l'immeuble n° 3 (vue extérieure). Le descriptif du bâtiment et d'autres documents sont disponibles sur demande.

**CODE DU BIEN: 252100211 - 26639 Wiesmoor**

## Détails des commodités

Ebenerdiges Wohnen - Luft-Wasser- Wärmepumpe mit Witterungsgeführter Steuerung und Kältepufferspeicher - Fußbodenheizung - Elektrische Jalousien - Offener Wohn,-Essbereich - Balkon - Vinyl mit Trittschalldämmung - Fliesen - Kunststofffenster mit Dreifachverglasung - Parkplatz - Holzrahmenbau - Dezentrale Wohnraumlüftungsanlage mit regenerativer Wärmerückgewinnung - KfW 40

**CODE DU BIEN: 252100211 - 26639 Wiesmoor**

## Tout sur l'emplacement

Sie wohnen in einer zentralen Lage nahe dem Marktplatz von Wiesmoor.

Der Luftkurort Wiesmoor liegt in Ostfriesland, Niedersachsen. Wiesmoor wird auch gern als „Blumenstadt“ bezeichnet. Umliegende Gärtnereien, Kanäle, Radwanderwege und das vielfältige Freizeitangebot unterstreichen die Attraktivität des Ortes. Ein Hallenbad, das Moorstrandbad „Ottermeer“, Tennisfreiplätze, ein 27-Loch Golfplatz, verschiedene Sportvereine sind nur einige Beispiele, die diesen Ort auch für Familien interessant macht.

Kindergärten, Schulen, Ärzte, Apotheken und Einkaufsmöglichkeiten sind ausreichend vorhanden und zu Fuß erreichbar.

Zur Nordsee sind es ca. 30 km.

**CODE DU BIEN: 252100211 - 26639 Wiesmoor**

## Plus d'informations

Es liegt ein Energiebedarfsausweis vor.

Dieser ist gültig bis 12.3.2035.

Endenergiebedarf beträgt 27.00 kwh/(m<sup>2</sup>\*a).

Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Luft/wasser Wärmepumpe.

Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 2025.

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.

**CODE DU BIEN: 252100211 - 26639 Wiesmoor**

## Contact

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

Nils Onken

---

Fockenbollwerkstraße 1, 26603 Aurich

Tel.: +49 4941 - 99 03 98 0

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

*Vers la clause de non-responsabilité de von Poll Immobilien GmbH*

---

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