

Misselwarden

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

CODE DU BIEN: 25335137



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

PRIX D'ACHAT: 279.900 EUR • SURFACE HABITABLE: ca. 165 m<sup>2</sup> • PIÈCES: 5 • SUPERFICIE DU TERRAIN: 1.495 m<sup>2</sup>

CODE DU BIEN: 25335137 - 27639 Misselwarden

- 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: 25335137 - 27639 Misselwarden

## En un coup d'œil

CODE DU BIEN	25335137
Surface habitable	ca. 165 m <sup>2</sup>
Type de toiture	à deux versants
Pièces	5
Chambres à coucher	3
Salles de bains	2
Année de construction	1935
Place de stationnement	4 x surface libre, 2 x Garage

Prix d'achat	279.900 EUR
Type de bien	Maison individuelle
Commission pour le locataire	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
État de la propriété	Bon état
Technique de construction	massif
Aménagement	Jardin / utilisation partagée, Bloc-cuisine

CODE DU BIEN: 25335137 - 27639 Misselwarden

## Informations énergétiques

Type de chauffage	Chauffage centralisé	Certification énergétique	Diagnostic énergétique
Chauffage	Huile	Consommation d'énergie	447.60 kWh/m <sup>2</sup> a
Certification énergétique valable jusqu'au	08.11.2035	Classement énergétique	H
Source d'alimentation	Combustible liquide	Année de construction selon le certificat énergétique	1935

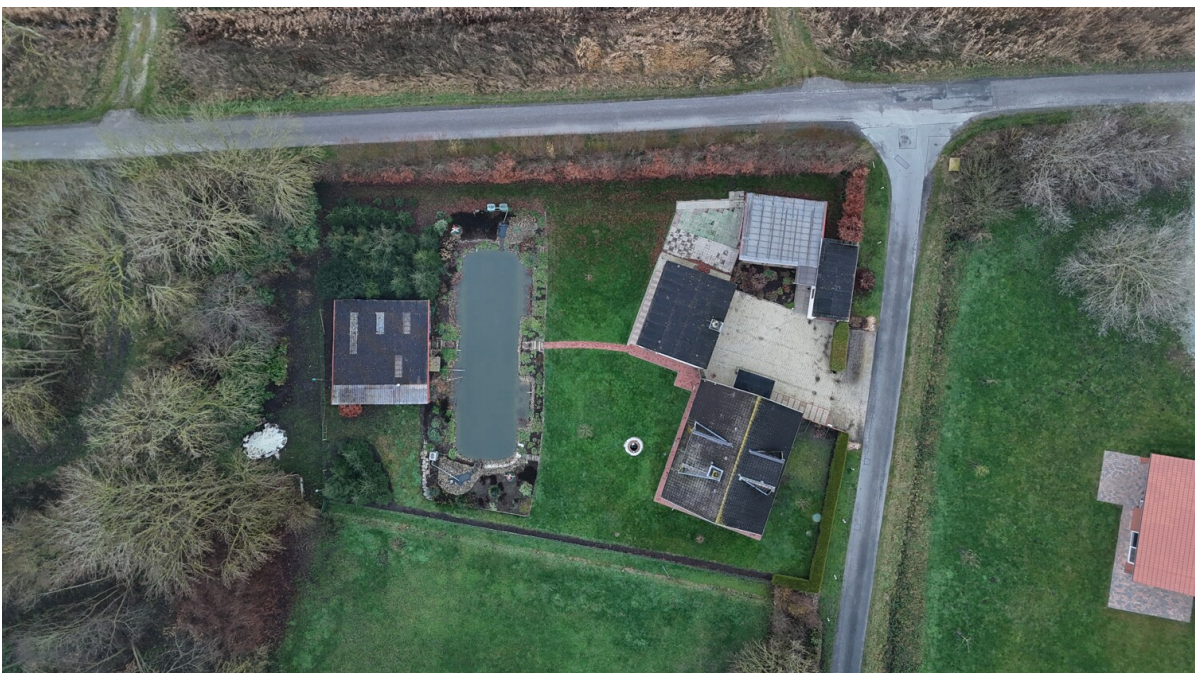
CODE DU BIEN: 25335137 - 27639 Misselwarden

## La propriété



CODE DU BIEN: 25335137 - 27639 Misselwarden

## La propriété



CODE DU BIEN: 25335137 - 27639 Misselwarden

## La propriété



CODE DU BIEN: 25335137 - 27639 Misselwarden

## La propriété





CODE DU BIEN: 25335137 - 27639 Misselwarden

## La propriété



CODE DU BIEN: 25335137 - 27639 Misselwarden

## La propriété



CODE DU BIEN: 25335137 - 27639 Misselwarden

## La propriété



CODE DU BIEN: 25335137 - 27639 Misselwarden

## La propriété



**CODE DU BIEN: 25335137 - 27639 Misselwarden**

## Une première 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 Handwerkerzimmer, 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.

**CODE DU BIEN: 25335137 - 27639 Misselwarden**

## Détails des commodités

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

**CODE DU BIEN: 25335137 - 27639 Misselwarden**

## Tout sur l'emplacement

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.



CODE DU BIEN: 25335137 - 27639 Misselwarden

## Plus d'informations

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.

CODE DU BIEN: 25335137 - 27639 Misselwarden

## 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)