

Wiesmoor

# Gepflegtes Reihenmittelhaus in ruhiger Wohnlage von Wiesmoor

CODE DU BIEN: 26210022



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

**PRIX D'ACHAT: 185.000 EUR • SURFACE HABITABLE: ca. 99 m<sup>2</sup> • PIÈCES: 3 • SUPERFICIE DU TERRAIN: 223 m<sup>2</sup>**

**CODE DU BIEN: 26210022 - 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: 26210022 - 26639 Wiesmoor**

## En un coup d'œil

CODE DU BIEN	26210022	Prix d'achat	185.000 EUR
Surface habitable	ca. 99 m <sup>2</sup>	Type de bien	Maison en bande centrale
Type de toiture	à deux versants	Commission pour le locataire	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Pièces	3	Modernisation / Rénovation	2019
Chambres à coucher	2	État de la propriété	Bon état
Salles de bains	1	Technique de construction	massif
Année de construction	1982	Surface de plancher	ca. 34 m <sup>2</sup>
Place de stationnement	1 x Abri de voitures, 1 x surface libre	Aménagement	Terrasse, WC invités, Bloc-cuisine

**CODE DU BIEN: 26210022 - 26639 Wiesmoor**

## Informations énergétiques

Type de chauffage	Chauffage centralisé	Certification énergétique	Certificat de performance énergétique
Chauffage	Gaz	Consommation finale d'énergie	133.20 kWh/m <sup>2</sup> a
Certification énergétique valable jusqu'au	04.03.2036	Classement énergétique	E
Source d'alimentation	Gaz	Année de construction selon le certificat énergétique	2010

CODE DU BIEN: 26210022 - 26639 Wiesmoor

## La propriété



CODE DU BIEN: 26210022 - 26639 Wiesmoor

## La propriété



CODE DU BIEN: 26210022 - 26639 Wiesmoor

## La propriété



CODE DU BIEN: 26210022 - 26639 Wiesmoor

## La propriété



CODE DU BIEN: 26210022 - 26639 Wiesmoor

## La propriété



CODE DU BIEN: 26210022 - 26639 Wiesmoor

## La propriété



**CODE DU BIEN: 26210022 - 26639 Wiesmoor**

## Une première impression

Dieses gepflegte Reihenmittelhaus befindet sich in einer ruhigen und gewachsenen Wohnlage von Wiesmoor und bietet ein angenehmes Wohnumfeld für Paare oder kleine Familien. Die Immobilie überzeugt durch eine funktionale Raumaufteilung, helle Wohnbereiche und einen übersichtlich gestalteten Außenbereich.

Im Erdgeschoss bildet der großzügige Wohn- und Essbereich das Herzstück des Hauses. Durch die großen Fensterflächen wirkt dieser Bereich besonders hell und einladend. Von hier aus besteht ein direkter Zugang zur Terrasse und in den Gartenbereich, der zu entspannten Stunden im Freien einlädt. Die separate Küche ist kompakt und funktional geschnitten und bietet ausreichend Platz für den täglichen Bedarf. Ergänzt wird diese Ebene durch ein Gäste-WC sowie den Eingangsbereich mit angrenzender Diele.

Im Obergeschoss befinden sich zwei gut geschnittene Schlafzimmer, die sich flexibel als Eltern-, Kinder-, Gäste- oder Arbeitszimmer nutzen lassen. Ergänzt wird diese Etage durch ein Badezimmer sowie einen kleineren Raum, der sich ideal als Ankleide, Büro oder Abstellfläche eignet.

Der Keller bietet zusätzliche Nutzfläche und ist in zwei Räume aufgeteilt. Einer der Räume beherbergt die Heizungsanlage und verfügt über einen Waschmaschinenanschluss. Der zweite Kellerraum wird derzeit als praktische Lagerfläche genutzt.

Der Außenbereich präsentiert sich übersichtlich und pflegeleicht. Die Terrasse bietet Platz für Sitzmöglichkeiten und lädt zu gemütlichen Stunden im Freien ein. Ein Carport direkt am Haus ermöglicht bequemes und geschütztes Parken.

Die Lage zeichnet sich durch eine ruhige Nachbarschaft und eine angenehme Wohnatmosphäre aus. Einkaufsmöglichkeiten, Schulen sowie Einrichtungen des täglichen Bedarfs sind gut erreichbar.

Insgesamt bietet diese Immobilie ein solides Zuhause mit durchdachter Raumaufteilung in einer ruhigen Wohnlage von Wiesmoor.

**CODE DU BIEN: 26210022 - 26639 Wiesmoor**

## Détails des commodités

- Einbauküche
- Offener Wohn- und Essbereich
- Modernisiertes Badezimmer im Obergeschoss
- Gäste-WC im Erdgeschoss
- Überdachte Terrasse
- Pflegeleichter Garten
- Carport-Stellplatz
- Manuelle Jalousien an den Fenstern
- Gas-Brennwertheizung ca. aus dem Jahr 2010
- Vollkeller mit zwei Räumen und großzügigen Abstellflächen

**CODE DU BIEN: 26210022 - 26639 Wiesmoor**

## Tout sur l'emplacement

Die Immobilie befindet sich in ruhiger und gewachsener Wohnlage in der Blumenstadt Wiesmoor. Der anerkannte Erholungsort ist überregional für seine weitläufigen Parkanlagen, gepflegten Grünflächen und die bekannte Blumenhalle bekannt. Wiesmoor verbindet naturnahes Wohnen mit einer guten Infrastruktur und bietet damit eine hohe Lebensqualität in angenehmer ostfriesischer Umgebung.

Das Wohnumfeld ist überwiegend durch Ein- und Reihenhäuser geprägt und zeichnet sich durch eine ruhige, familienfreundliche Nachbarschaft aus. Einkaufsmöglichkeiten, Bäckereien, Apotheken, Ärzte sowie gastronomische Angebote sind im Stadtgebiet vorhanden und gut erreichbar. Auch Kindergärten, Grundschulen sowie weiterführende Schulen befinden sich direkt vor Ort.

Der hohe Freizeitwert der Umgebung wird durch zahlreiche Rad- und Spazierwege entlang der Kanäle sowie durch Grün- und Naherholungsflächen unterstrichen. Sportvereine, kulturelle Veranstaltungen und saisonale Feste tragen zusätzlich zu einem lebendigen Stadtleben bei.

Die Städte Aurich und Emden sind über die gut ausgebauten Bundes- und Landstraßen schnell erreichbar. Eine Anbindung an die Autobahn A28 ermöglicht zudem eine komfortable Verbindung in Richtung Oldenburg und Bremen.

Der nächstgelegene Bahnanschluss befindet sich im Ortsteil Augustfehn der Gemeinde Apen. Der Bahnhof Augustfehn ist in etwa 15 bis 20 Autominuten erreichbar und bietet regelmäßige Zugverbindungen in Richtung Oldenburg und Leer mit Anschluss an das Fernverkehrsnetz.

Auch die Nordseeküste ist von Wiesmoor aus gut erreichbar und bietet zusätzliche

Freizeit- und Erholungsmöglichkeiten.

**CODE DU BIEN: 26210022 - 26639 Wiesmoor**

## Plus d'informations

**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: 26210022 - 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)