

**Wiesmoor**

# Großes Anwesen mit zwei Wohneinheiten in idyllischer, ruhiger Kanallage in Wiesmoor

**CODE DU BIEN: 262100191**



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

**PRIX D'ACHAT: 639.000 EUR • SURFACE HABITABLE: ca. 389 m<sup>2</sup> • PIÈCES: 8 • SUPERFICIE DU TERRAIN: 2.330 m<sup>2</sup>**

**CODE DU BIEN: 262100191 - 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: 262100191 - 26639 Wiesmoor**

## En un coup d'œil

CODE DU BIEN	262100191	Prix d'achat	639.000 EUR
Surface habitable	ca. 389 m <sup>2</sup>	Type de bien	Maison individuelle
Type de toiture	à deux versants	Commission pour le locataire	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Pièces	8	Modernisation / Rénovation	2024
Chambres à coucher	4	Technique de construction	massif
Salles de bains	4	Aménagement	Terrasse, WC invités, Piscine, Sauna, Cheminée, Bloc-cuisine, Balcon
Année de construction	1982		
Place de stationnement	1 x Abri de voitures, 2 x surface libre		

**CODE DU BIEN: 262100191 - 26639 Wiesmoor**

## Informations énergétiques

Type de chauffage	Chauffage par le sol	Certification énergétique	Certificat de performance énergétique
Chauffage	Gaz	Consommation finale d'énergie	148.20 kWh/m <sup>2</sup> a
Certification énergétique valable jusqu'au	29.01.2028	Classement énergétique	E
Source d'alimentation	Gaz	Année de construction selon le certificat énergétique	1982

CODE DU BIEN: 262100191 - 26639 Wiesmoor

## La propriété



CODE DU BIEN: 262100191 - 26639 Wiesmoor

## La propriété



CODE DU BIEN: 262100191 - 26639 Wiesmoor

## La propriété



CODE DU BIEN: 262100191 - 26639 Wiesmoor

## La propriété



**CODE DU BIEN: 262100191 - 26639 Wiesmoor**

## La propriété



**CODE DU BIEN: 262100191 - 26639 Wiesmoor**

## Une première impression

Willkommen in diesem großzügigen Einfamilienhaus, das auf einem weitläufigen Grundstück von ca. 2.330 m<sup>2</sup> mit einer Wohnfläche von rund 389 m<sup>2</sup> außergewöhnlich viel Raum für individuelles Wohnen und vielfältige Gestaltungsmöglichkeiten bietet. Die Immobilie wurde ursprünglich zu einem früheren Zeitpunkt errichtet und im Jahr 1982 um einen hinteren Gebäudeteil erweitert, der heute das Haupthaus bildet. Insgesamt stehen acht Zimmer zur Verfügung, darunter vier Schlafzimmer und vier Badezimmer, wodurch sich das Objekt ideal für Familien, Paare mit gehobenem Platzbedarf oder auch für ein Mehrgenerationenkonzept eignet.

Das Haus wurde fortlaufend modernisiert und kontinuierlich weiterentwickelt. Im Jahr 2000 wurde das Dach erneuert und mit einer zusätzlichen Dämmung versehen, was zu einer Verbesserung des energetischen Standards beitrug. Ein weiterer Mehrwert entstand 2005 durch die Integration eines Wintergartens im Nebenhaus, der zusätzlichen Wohnraum mit viel Tageslicht schafft und ganzjährig genutzt werden kann. Im Jahr 2018 wurde das Nebenhaus umfassend saniert. In diesem Zuge wurden dort auch die Heizungsanlage sowie die Bäder erneuert, sodass sich dieser Bereich heute in einem zeitgemäßen Zustand präsentiert.

Auch in energetischer Hinsicht wurde in den vergangenen Jahren investiert: Seit 2019 sorgt eine Photovoltaikanlage mit 10 kWp für eine nachhaltige Energiegewinnung. 2020 wurde die Heizungsanlage im heutigen Haupthaus erneuert, und 2024 wurde die Photovoltaikanlage durch einen 7,5-kW-Speicher ergänzt. Das Heizsystem umfasst eine zentrale Heizungsanlage sowie eine Fußbodenheizung, die in den Wohnbereichen für ein angenehmes und gleichmäßiges Raumklima sorgt.

Die ruhige Lage in besonderer Kanallage verleiht dem Anwesen eine außergewöhnliche Atmosphäre. Für Fahrzeuge stehen eine Doppelgarage sowie ein Doppelcarport zur Verfügung. Der großzügige Außenbereich lädt mit einem Pool, einem großen Teich und einem separaten Saunahaus zum Entspannen und Genießen ein. Zwei zusätzliche Gartenhäuser bieten flexible Nutzungsmöglichkeiten, beispielsweise als Stauraum, Werkstatt oder Hobbyraum.

Das Objekt ist als Einfamilienhaus mit zwei Wohneinheiten angelegt und ermöglicht dadurch unterschiedliche Nutzungskonzepte – vom klassischen Familienwohnen bis hin zum Mehrgenerationenhaus. Die umfassenden Modernisierungen und regelmäßigen Sanierungen der vergangenen Jahre gewährleisten einen gepflegten und zeitgemäßen Gesamtzustand, sodass ein Einzug ohne Aufwand möglich ist.

Gerne laden wir Sie ein, diese besondere Immobilie persönlich kennenzulernen und sich vor Ort von den vielfältigen Möglichkeiten und dem besonderen Ambiente begeistern zu lassen.

**CODE DU BIEN: 262100191 - 26639 Wiesmoor**

## Détails des commodités

- Einfamilienhaus mit Zwei Wohneinheiten
- Kanallage
- Ruhige Lage
- Doppelgarage
- Doppelcarport
- Pool
- Großer Teich
- Saunahaus
- Zwei Gartenhäuser
- PV-Anlage 10 kWp mit Speicher 7,5 kW
- Kupfer Dachrinnen
- 1 Hektar Land kann optional dazu erworben werden

**CODE DU BIEN: 262100191 - 26639 Wiesmoor**

## Tout sur l'emplacement

Wiesmoor liegt in einer ruhigen, ländlich geprägten Umgebung und überzeugt durch eine gut ausgebaute Infrastruktur. Die Nähe zu den Städten Aurich und Leer ermöglicht eine angenehme Kombination aus naturnahem Wohnen und guter Infrastruktur. Die gewachsene Struktur der Stadt sowie ihre überschaubare Größe sorgen für ein angenehmes und gepflegtes Wohnumfeld mit stabiler Nachbarschaft.

Die Umgebung ist geprägt von Wiesen, Kanälen und weitläufigen Grünflächen, die vielfältige Freizeitmöglichkeiten im Freien bieten. Spaziergänge, Fahrradtouren oder sportliche Aktivitäten lassen sich direkt vor der Haustür realisieren und tragen zu einer hohen Lebensqualität bei.

Im Stadtgebiet befinden sich mehrere Kindergärten, Grundschulen sowie weiterführende Schulen, die gut erreichbar sind und kurze Wege im Alltag ermöglichen. Auch die medizinische Versorgung ist durch ortsansässige Ärzte und Zahnärzte sichergestellt. Einkaufsmöglichkeiten für den täglichen Bedarf, Dienstleister und gastronomische Angebote sind ebenfalls vorhanden.

Freizeit- und Sporteinrichtungen, Spielplätze sowie kulturelle Veranstaltungsorte – darunter auch die Freilichtbühne Wiesmoor – ergänzen das Angebot und tragen zu einer lebendigen, aber dennoch entspannten Wohnatmosphäre bei. Eine gute Anbindung an den öffentlichen Nahverkehr unterstützt zudem die Mobilität innerhalb der Region.

Insgesamt bietet Wiesmoor eine ausgewogene Mischung aus ruhigem Wohnen, funktionierender Infrastruktur und naturnahem Umfeld – ein Standort, der sowohl für Familien als auch für Paare oder Ruhesuchende attraktive Rahmenbedingungen

schaft.

**CODE DU BIEN: 262100191 - 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: 262100191 - 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)