

Wiesmoor

Wohnen auf einer Ebene - stilvoller Winkelbungalow auf großem Grundstück

CODE DU BIEN: 262100111



www.von-poll.com

PRIX D'ACHAT: 469.000 EUR • SURFACE HABITABLE: ca. 121 m² • PIÈCES: 3 • SUPERFICIE DU TERRAIN: 801 m²

CODE DU BIEN: 262100111 - 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: 262100111 - 26639 Wiesmoor

En un coup d'œil

CODE DU BIEN	262100111
Surface habitable	ca. 121 m²
Pièces	3
Chambres à coucher	2
Salles de bains	1
Année de construction	2021
Place de stationnement	2 x surface libre, 1 x Garage

Prix d'achat	469.000 EUR
Commission pour le locataire	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Technique de construction	massif
Aménagement	Terrasse, WC invités, Cheminée, Bloc-cuisine

CODE DU BIEN: 262100111 - 26639 Wiesmoor

Informations énergétiques

Type de chauffage	Chauffage centralisé	Certification énergétique	Diagnostic énergétique
Chauffage	Gaz	Consommation d'énergie	87.50 kWh/m²a
Certification énergétique valable jusqu'au	26.10.2032	Classement énergétique	C
Source d'alimentation	Gaz	Année de construction selon le certificat énergétique	2021

CODE DU BIEN: 262100111 - 26639 Wiesmoor

La propriété



CODE DU BIEN: 262100111 - 26639 Wiesmoor

La propriété



CODE DU BIEN: 262100111 - 26639 Wiesmoor

La propriété



CODE DU BIEN: 262100111 - 26639 Wiesmoor

La propriété



CODE DU BIEN: 262100111 - 26639 Wiesmoor

La propriété



CODE DU BIEN: 262100111 - 26639 Wiesmoor

Une première impression

Dieser moderne Bungalow aus dem Baujahr 2021 vereint zeitgemäße Architektur, energieeffiziente Technik und komfortables Wohnen auf einer Ebene. Mit ca. 121 m² Wohnfläche bietet die Immobilie ein durchdachtes Raumkonzept, das sich ideal für Paare oder Familien mit einem Kind eignet. Das großzügige Grundstück mit 801 m² eröffnet vielfältige Nutzungsmöglichkeiten und schafft viel Raum für Erholung im eigenen Garten.

Der offen gestaltete Wohn- und Essbereich bildet das Herzstück des Hauses und überzeugt durch seine Helligkeit und Großzügigkeit. Die integrierte Einbauküche fügt sich harmonisch in den Raum ein und schafft eine kommunikative Atmosphäre – ideal für gesellige Abende mit Familie und Freunden. Von hier aus gelangen Sie direkt auf die überdachte Terrasse, die wetterunabhängigen Aufenthalt im Freien ermöglicht und den Wohnraum ins Grüne erweitert.

Der hohe Baustandard zeigt sich in zahlreichen Ausstattungsdetails: Dreifachverglaste Fenster sorgen für ausgezeichnete Energieeffizienz und angenehme Ruhe im Innenraum. Die Fußbodenheizung gewährleistet in allen Räumen ein behagliches Wohnklima.

Das Badezimmer präsentiert sich funktional und zeitlos gestaltet und fügt sich harmonisch in das komfortable Gesamtbild der Immobilie ein. Die ebenerdige Bauweise ermöglicht barrierearmes Wohnen und macht den Bungalow besonders zukunftssicher.

Auch in energetischer Hinsicht ist das Haus bestens aufgestellt: Eine neuwertige Gasbrenntherme sorgt für effiziente Wärmeversorgung, während eine geleaste Photovoltaikanlage zur nachhaltigen Stromerzeugung beiträgt und langfristig Energiekosten reduziert.

Eine Garage sowie zusätzliche PKW-Stellplätze bieten ausreichend Platz für Fahrzeuge und zusätzlichen Stauraum.

Insgesamt präsentiert sich dieser Bungalow als hochwertiges und energieeffizientes Zuhause mit viel Platz im Außenbereich, moderner Ausstattung und hohem Wohnkomfort – ideal für alle, die ruhiges Wohnen auf einer Ebene in zeitgemäßem Ambiente schätzen.

CODE DU BIEN: 262100111 - 26639 Wiesmoor

Détails des commodités

- dreifachverglaste Fenster
- offen gestaltete Einbauküche
- Fußbodenheizung
- Garage
- ebenerdige Wohnbarkeit
- überdachte Terrasse
- PKW-Stellplätze
- neuwertige Gasbrenntherme
- Leasing-PV-Anlage
- Badezimmer mit bodentiefer Dusche
- hochwertiger Baustandard
- Deckenspots für ideale Beleuchtung
- Kamin

CODE DU BIEN: 262100111 - 26639 Wiesmoor

Tout sur l'emplacement

Wiesmoor, häufig liebevoll als die „Blüte Ostfrieslands“ bezeichnet, ist eine kleine, charmante Stadt in Niedersachsen, die von einer beeindruckenden, naturbelassenen Landschaft umgeben ist. Die Region besticht durch weite Moorgebiete, grüne Wiesen und farbenfrohe Gärten, was Wiesmoor zu einem Ort macht, der Ruhe, Erholung und eine enge Verbindung zur Natur vermittelt. Die Stadt liegt im Landkreis Aurich und verbindet das ländliche Flair mit einer guten Erreichbarkeit größerer Städte, was sie sowohl für Einheimische als auch für Besucher attraktiv macht.

Die Nähe zur Nordsee verleiht Wiesmoor einen besonderen Reiz, da die frische Meeresluft und das maritime Ambiente viele Menschen anziehen, die die Küstenatmosphäre schätzen. Gleichzeitig sind größere Orte wie Aurich, Leer und Emden in kurzer Fahrzeit erreichbar, was die Stadt auch für Berufspendler interessant macht. Wiesmoor ist bekannt für seine gepflegten Parks und das alljährliche Blütenfest, das zahlreiche Besucher aus der ganzen Region anzieht und die blumige, lebendige Stimmung der Stadt widerspiegelt.

Neben der natürlichen Schönheit bietet Wiesmoor eine gut ausgebaute Infrastruktur: Einkaufsmöglichkeiten, Schulen, medizinische Einrichtungen und vielfältige Freizeitangebote sind bequem zugänglich. Die Anbindung an das überregionale Straßennetz ist hervorragend, sodass man schnell in die umliegenden Städte gelangt und die Autobahnen erreicht.

Das hohe Freizeitangebot, die freundliche Gemeinschaft und die Nähe zur Natur machen Wiesmoor zu einem idealen Ort zum Leben, Arbeiten oder einfach zum Entspannen. Hier findet man eine harmonische Balance zwischen Ruhe und Lebensqualität, was den Ort zu einem besonderen Platz zum Wohlfühlen macht.

CODE DU BIEN: 262100111 - 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: 262100111 - 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

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

www.von-poll.com