

**Wiesmoor**

????????? ??????????? ?????????????? ??? ??????,  
????????????? ?????? ?? ?? ?????? KfW 40, ???  
?????? ??? Wiesmoor

---

?????? ??????: 252100211



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

---

???? ??????: 239.000 EUR • ??????: ca. 71,51 m<sup>2</sup> • ??????: 3

?????? ?????: 252100211 - 26639 Wiesmoor

- ?? ??? ????
- ?? ???????
- ?????????? ????????
- ??? ????? ????????
- ?????????? ??? ????????
- ??? ??? ??? ??????????
- ????? ????????????
- ?????????? ??????????????

?????? ??????: 252100211 - 26639 Wiesmoor

## ?? ??? ??????

?????? ????????	252100211
???????????	ca. 71,51 m <sup>2</sup>
???????	3
????????? ???	2
?????????	
?????????	1
???? ????????????	2025
????? ????????????	1 x ?????????? ?????? ???????????

???? ???????	239.000 EUR
???????????	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
?????? ????????????	???????????????????????
???????????????????????	ca. 18 m <sup>2</sup>
??????	
??????	???????, ????

?????? ??????: 252100211 - 26639 Wiesmoor

## ????????????? ??????????

???? ??????????	?????? ?????????? ???? / ?????	????????????? ??????	BEDARF
???????????	12.03.2035	?????? ??????	27.00 kWh/m <sup>2</sup> a
????????????? ??????		???????????	A+
???? ??????????	?????? ?????????? ???? / ?????	????????????? ????????	2025
		???????????	
		???????????????	

???????? ?????: 252100211 - 26639 Wiesmoor

?? ??????



HAUS 3  
ANSICHT VON WESTEN | M100



HAUS 3  
ANSICHT VON OSTEN | M100

???????? ?????: 252100211 - 26639 Wiesmoor

?? ????????



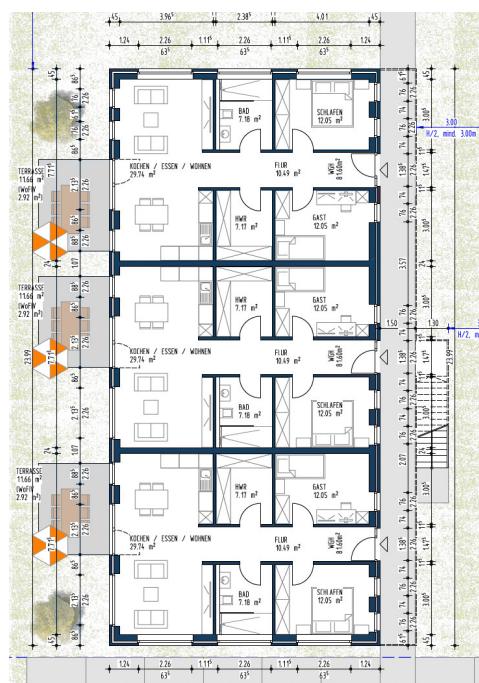
HAUS 3  
ANSICHT VON NORDEN | M100



HAUS 3  
ANSICHT VON SÜDEN | M100

???????? ?????: 252100211 - 26639 Wiesmoor

?? ??????



????????? ??????????: 252100211 - 26639 Wiesmoor

????? ?????? ?????? ??????

????????????? ?? ??? ????? ?????? ?????? ?????????? ?????????????? ??? ?????????????????? ??? ????, ??? ???????????  
????????? ?????? ??????????? ??? ??????????? ?????? ?????? ??????????? ?????? ?? ???? ?????? KfW 40. ???? ?? ??????????  
?????? ?????????????? ??? ?????????? ?????? ??????????? ?????? ??? ?????????? ?????? premium  
????????????????? ?? ??? ?????????? ?????????? ??? Wiesmoor. ???? ?? ?????????? ?????? 71,51  
?.? .????????? ?? ??? ???????????, ?????????? ?????? ??? ?????????? ?????????? ?????????? ???????????. ?  
????????? ??? ?????????? ?????? ?????? ?????????? ??? ?????????? ?????? ?????????? ?????? ?????????? ???  
????????? ?????? 11,66 ?.?. ?? ?????? ???????????????, ?????? ??? ?????? ?? ?????????? ?? ?????????? ??????.  
????????? ?? ?????????? ?????? ?????????? ?? ?????????? ???????, ?????????????? ?????? ???  
????????? ??? ?????????? ?????? ?????????? ?? ?????? ?????????? ?????? (????? ?? ??????  
?????????) ?????????? ?? ?????? ??? ?????? ??? ?????? ??? ?????? ???????. ?? ?????? ???????????,  
?????? ?????????? ?????? ??? ?????? ?????? ?????????? ??? ?????????? ??? ?????????? ??? ?????????? ???  
?????. ?? ??? ?????? (?.? ?????????? ??????) ?????????????? ??? ?????????? ???.  
????????? ?????? ??? ??????????: ? ?????????? ?????? ?????????? ?????? ?????????????? ???  
????? ??? ?? ?????????? ?????? ??? ?? ???????????. ???? ?? ??? ?????????????? ???  
????????? ?????? Wiesmoor ??? ?????????? ??? ?????? ??? ?????? ??? ?????? ???, ???? ???  
????????? ??? ?????????? ?????????? ?????? ??? ?????? ?????? ?????????? ??? ??????. ???  
????????? ?????????? ??? ???????????. ?? ?????? ?????????? ?? ?????????? ?? 2026. ???  
????? ?????????? ?? ?????? 20 ?????????? ?????? ?????? ?????????????? ??? ?? ??? ??????. ??  
????????? ?? ???? ??? ?????????? ?????? ????. ???? ? ?????????? ?????? ?? ?????????? 14 ???  
?????? ??? ?????? 3 (?????????). ?? ?????????? ??? ?????? ??? ?????? ?????????? ?????? ???  
????????? ?????? ??????.

?????? ??????: 252100211 - 26639 Wiesmoor

????????????? ??? ??????

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

?????? ?????: 252100211 - 26639 Wiesmoor

??? ??? ??? ??????????

Sie wohnen in einer zentralen Lage Nähe 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“, Tennisplätze, 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.

?????? ??????: 252100211 - 26639 Wiesmoor

????? ??????????

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 Geldwäschegegesetz (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 Geldwäschegegesetz 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.



VON POLL  
REAL ESTATE

?????? ??????: 252100211 - 26639 Wiesmoor

????????????? ??????????????

??? ??????????? ??????????, ??????????? ?? ?? ?????? ?????????? ????:

Nils Onken

---

Fockenbollwerkstraße 1, 26603 Aurich

Tel.: +49 4941 - 99 03 98 0

E-Mail: ostfriesland@von-poll.com

???? ??????? ??????? ??? von Poll Immobilien GmbH

---

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