

Wiesmoor

Traumhaus am Golfplatz - Gartenparadies & 220?m² Wohnkomfort in Toplage von Wiesmoor

????????? ??????????: 25210061



www.von-poll.com

???? ??????: 499.000 EUR • ??????????: ca. 220 m² • ??????: 5 • ?????? ????: 1.399 m²

??????? ???????: 25210061 - 26639 Wiesmoor

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

???????? ?????????: 25210061 - 26639 Wiesmoor

?? ??? ??????

???????? ?????????	25210061
???????????	ca. 220 m²
????? ??????	????????????? ?????
?????????	5
????????????? ???	4
??????????	
??????????	2
????? ?????????????	2003
????? ?????????????	2 x ????????????
	????? ?????????????,
	1 x ???????

????? ???????	499.000 EUR
??????	?????????????
	????????????????
????????????	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
????? ?????????????	2024
?????????	???????
?????????????	
????????????????????	ca. 40 m²
??????	
???????	?????????, WC ?????????????, ?????,
	?????????????????
	?????????

??????? ???????: 25210061 - 26639 Wiesmoor

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

?????????? ??????????	????????????? ??????????	????????????????? ????????????	VERBRAUCH
????? ???????????	??????	?????? ????????????? ????????????	63.00 kWh/m²a
????????????? ????????????????? ???????? ???	21.05.2035	?????????? ?????????????? ??????????	B
????? ???????????	??????	????? ??????????? ????????? ?? ?? ????????????? ?????????????????	2003

??????? ???????: 25210061 - 26639 Wiesmoor

?? ????????



??????? ???????: 25210061 - 26639 Wiesmoor

?? ???????



???????? ?????????: 25210061 - 26639 Wiesmoor

?? ????????



???????? ?????????: 25210061 - 26639 Wiesmoor

?? ????????



???????? ?????????: 25210061 - 26639 Wiesmoor

?? ?????????



???????? ?????????: 25210061 - 26639 Wiesmoor

?? ?????????



??????? ???????: 25210061 - 26639 Wiesmoor

?? ????????



??????? ???????: 25210061 - 26639 Wiesmoor

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

In exklusiver Lage von Wiesmoor, direkt am Golfplatz gelegen, präsentiert sich dieses hochwertige Einfamilienhaus aus dem Jahr 2003 auf einem beeindruckenden Grundstück von 1.399m². Umgeben von grünem Baumbestand, vollständig eingezäunt und kaum einsehbar, bietet diese Immobilie ein Höchstmaß an Privatsphäre und Ruhe – ein echtes Refugium für alle, die das Besondere suchen. Die großzügige Wohnfläche von ca. 220m² verteilt sich auf zwei Etagen und überzeugt durch eine durchdachte Raumaufteilung sowie eine sehr gepflegte Substanz.

Bereits beim Betreten des Hauses spürt man die Qualität der Bauweise und die Liebe zum Detail. Die Kombination aus hochwertiger Hohlschicht- und Dachdämmung, einer Energieeffizienzklasse B sowie einer Fußbodenheizung im gesamten Erdgeschoss und zusätzlich im Badezimmer im Dachgeschoss sorgt für ein angenehmes Wohnklima und effiziente Energienutzung. Das Haus verfügt über insgesamt fünf Zimmer, darunter vier große Schlafzimmer – eines davon im Erdgeschoss und drei weitere im Dachgeschoss. So lässt sich bequem ebenerdig wohnen, was besonders für Familien oder Generationenhaushalte ideal ist.

Die bodentiefen Fenster mit Südausrichtung lassen viel Tageslicht ins Haus und schaffen helle, freundliche Wohnräume. Gleichzeitig ermöglichen sie einen direkten Zugang zum traumhaften Garten, der mit zwei sonnigen Terrassen zum Verweilen, Entspannen oder geselligen Beisammensein einlädt. Der Kamin im Wohnbereich sorgt an kühleren Tagen für eine gemütliche Atmosphäre, während moderne Jalousien bei Bedarf Schatten und Sichtschutz bieten. Die Bäder sind in einem gepflegten Zustand, die Waschbecken wurden erst 2024 erneuert. Ein Gäste-WC im Erdgeschoss ergänzt den durchdachten Grundriss.

Besonders praktisch: Die großzügige Doppelgarage verfügt über eine massive Betontreppe zur oberen Etage, die flexibel als Stauraum, Werkstatt oder Hobbyraum genutzt werden kann.

Die Lage zählt zu den begehrtesten Adressen in Wiesmoor. Die ruhige, naturnahe Umgebung am Golfplatz trifft hier auf eine hervorragende Anbindung an Oldenburg, Leer, Aurich und die umliegenden Orte. Wiesmoor selbst bietet alles, was Familien oder Ruhesuchende brauchen.

Diese Immobilie vereint Qualität, Komfort und Lage auf höchstem Niveau – ideal für alle,

die ein stilvolles Zuhause mit viel Platz, Privatsphäre und einer naturnahen Umgebung suchen. Einziehen, ankommen, wohlfühlen – hier wird Lebensqualität neu definiert.

??????? ???????: 25210061 - 26639 Wiesmoor

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

Baujahr 2003 – massive Bauweise mit hochwertiger Bausubstanz
Wohnfläche ca. 220?m² auf zwei Etagen
Grundstück 1.399?m² – komplett eingezäunt mit altem Baumbestand
Energieeffizienzklasse B
Hohl-schichtdämmung und Dachdämmung
Fußbodenheizung im gesamten Erdgeschoss & im Badezimmer oben
Einbauküche
5 Zimmer, davon 4 große Schlafzimmer (1 im EG, 3 im DG)
Ebenerdiges Wohnen möglich
Bodentiefe Fenster mit Südausrichtung – lichtdurchflutet & mit Gartenzugang
2 sonnige Terrassen mit Blick ins Grüne
Kamin im Wohnbereich für gemütliche Abende
Moderne Jalousien an den Fenstern
Gäste-WC im Erdgeschoss
Waschbecken in den Bädern 2024 erneuert
Doppelgarage mit massiver Betontreppe zur oberen Garagebene
Obere Ebene individuell nutzbar (z.B. Stauraum, Hobbyraum, Werkstatt)
Top-Lage direkt am Golfplatz Wiesmoor

??????? ???????: 25210061 - 26639 Wiesmoor

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

Dieses hochwertige Einfamilienhaus liegt in absolut privilegierter Lage in Wiesmoor – direkt am gepflegten Golfplatz. Die ruhige Wohnstraße ist geprägt von hochwertiger Bebauung und einem gepflegten, familienfreundlichen Umfeld. Hier genießt man eine besondere Kombination aus naturnahem Wohnen und exzellenter Anbindung: Die Städte Oldenburg und Leer sind dank der gut ausgebauten Infrastruktur schnell erreichbar – Oldenburg in etwa 25 Minuten über die A28, Leer in rund 20 Minuten. Auch umliegende Orte wie Aurich, Großefehn oder Remels sind in kurzer Zeit erreichbar. Damit ist der Standort ideal für Berufspendler, Familien und alle, die gerne flexibel und gut angebunden wohnen möchten.

Wiesmoor selbst gilt als lebenswerte "Blumenstadt" mit einem vielfältigen Freizeitangebot für alle Altersklassen. Kindergärten, Schulen und Einkaufsmöglichkeiten befinden sich direkt vor Ort. Familien profitieren von zahlreichen Angeboten wie dem beliebten Ottermeer mit Sandstrand, dem Golfplatz direkt vor der Haustür, Indoor-Spielparks, Sportvereinen sowie gut ausgebauten Rad- und Spazierwegen entlang der idyllischen Kanäle.

Diese Lage vereint Ruhe, Natur und Lebensqualität mit Flexibilität und städtischer Nähe – ein ideales Zuhause für alle, die Wert auf exklusives Wohnen und aktives Familienleben legen.

??????? ???????: 25210061 - 26639 Wiesmoor

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

Es liegt ein Energieverbrauchsausweis vor.
Dieser ist gültig bis 21.5.2035.
Endenergieverbrauch beträgt 63.00 kwh/(m²*a).
Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Gas.
Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 2003.
Die Energieeffizienzklasse ist B.

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 Handelsregistrauszugs, 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.

??????? ???????: 25210061 - 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