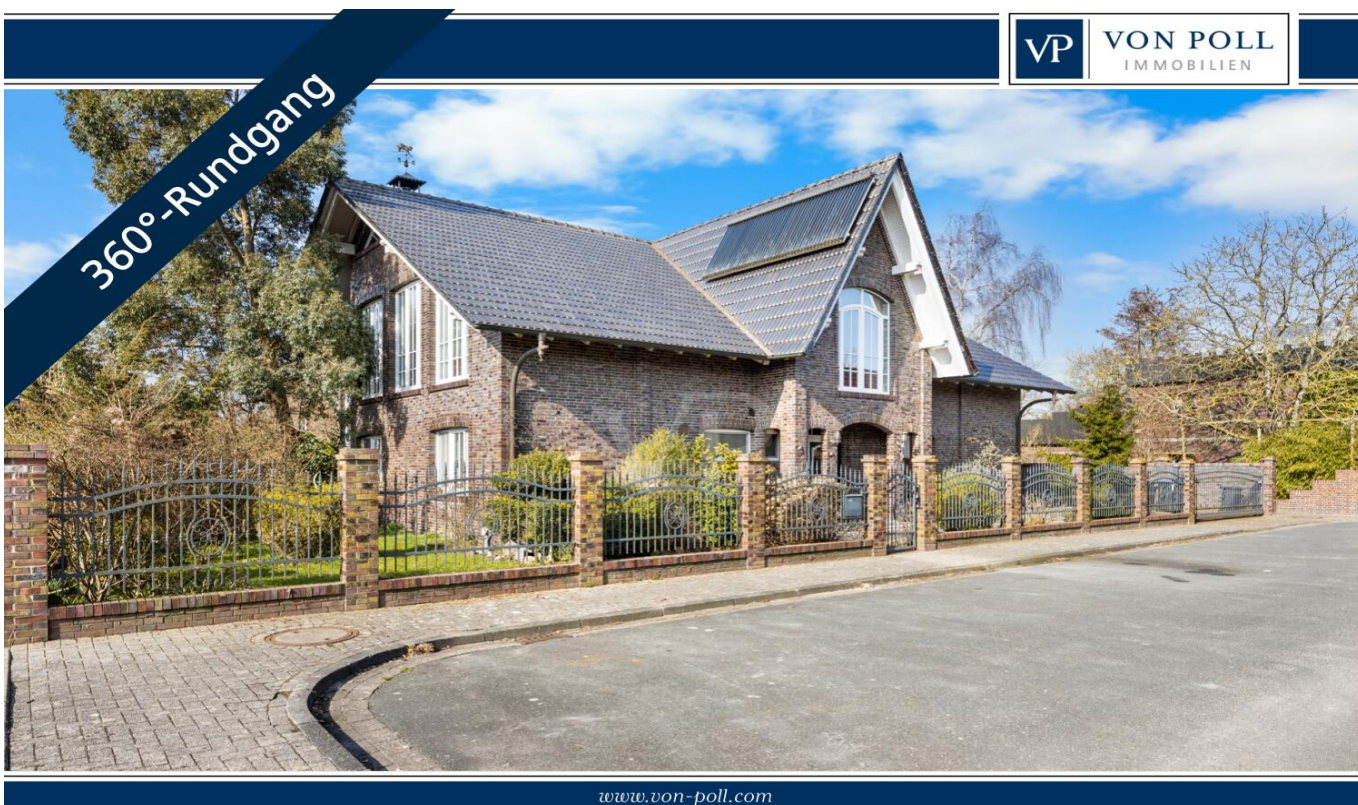


Wangerland / Waddewarden

# Großzügiges Einfamilienhaus mit 386 m<sup>2</sup> Wohnfläche, Wintergarten, 5 Zimmern und 100-m<sup>2</sup>-Galerie

VP azonosító: 26284002



VÉTELÁR: 499.000 EUR • HASZNOS LAKÓTÉR: ca. 386,4 m<sup>2</sup> • SZOBÁK: 5 • FÖLDTERÜLET: 675 m<sup>2</sup>

**VP azonosító: 26284002 - 26434 Wangerland / Waddewarden**

- Áttekintés
- Az ingatlan
- Áttekintés: Energia adatok
- Alaprajzok
- Az első benyomás
- Részletes felszereltség
- Minden a helyszínről
- További információ / adatok
- Kapcsolattartó

VP azonosító: 26284002 - 26434 Wangerland / Waddewarden

## Áttekintés

VP azonosító	26284002	Vételár	499.000 EUR
Hasznos lakótér	ca. 386,4 m <sup>2</sup>	Ház	Családi ház
Teto formája	Nyeregteto	Jutalék	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Szobák	5		
Hálósobák	3		
Fürdoszobák	3		
Építés éve	2002	Modernizálás / felújítás	2018
Parkolási lehetőségek	1 x Felszíni parkolóhely, 1 x Garázs	Az ingatlan állapota	Korszerűsített
		Kivitelezési módszer	Szilárd
		Felszereltség	Terasz, Vendég WC, Kandalló, Kert / közös használat, Beépített konyha, Erkély

VP azonosító: 26284002 - 26434 Wangerland / Waddewarden

## Áttekintés: Energia adatok

Futési rendszer	Padlófűtés	Energiatanúsítvány	Energia tanúsítvány
Energiaforrás	Gáz	Végso energiafogyasztás	110.00 kWh/m <sup>2</sup> a
Energia tanúsítvány érvényességének lejárata	22.03.2036	Energiahatékonysági besorolás / Energetikai tanúsítvány	D
Energiaforrás	Gáz	Építési év az energiatanúsítvány szerint	2002

VP azonosító: 26284002 - 26434 Wangerland / Waddewarden

## Az ingatlan



VP azonosító: 26284002 - 26434 Wangerland / Waddewarden

## Az ingatlan



VP azonosító: 26284002 - 26434 Wangerland / Waddewarden

## Az ingatlan



VP azonosító: 26284002 - 26434 Wangerland / Waddewarden

## Az ingatlan



VP azonosító: 26284002 - 26434 Wangerland / Waddewarden

## Az ingatlan



VP azonosító: 26284002 - 26434 Wangerland / Waddewarden

## Az ingatlan



VP azonosító: 26284002 - 26434 Wangerland / Waddewarden

## Az ingatlan



VP azonosító: 26284002 - 26434 Wangerland / Waddewarden

## Az ingatlan



VP azonosító: 26284002 - 26434 Wangerland / Waddewarden

## Az ingatlan



VP azonosító: 26284002 - 26434 Wangerland / Waddewarden

## Az ingatlan



VP azonosító: 26284002 - 26434 Wangerland / Waddewarden

## Az ingatlan



VP azonosító: 26284002 - 26434 Wangerland / Waddewarden

## Az ingatlan



VP azonosító: 26284002 - 26434 Wangerland / Waddewarden

## Az ingatlan



VP azonosító: 26284002 - 26434 Wangerland / Waddewarden

## Az ingatlan



VP azonosító: 26284002 - 26434 Wangerland / Waddewarden

## Az ingatlan



VP azonosító: 26284002 - 26434 Wangerland / Waddewarden

## Az ingatlan



VP azonosító: 26284002 - 26434 Wangerland / Waddewarden

## Az ingatlan



**Arne Leschnig**  
Immobilienkaufmann (IHK)  
Immobilienfotografie (TA)  
Selbstständiger Immobilienberater Jever

VON POLL IMMOBILIEN  
Partner-Shop Jever

Wangerstraße 2 | 26441 Jever  
T.: 04461 - 91 74 52 0  
[arne.leschnig@von-poll.com](mailto:arne.leschnig@von-poll.com)

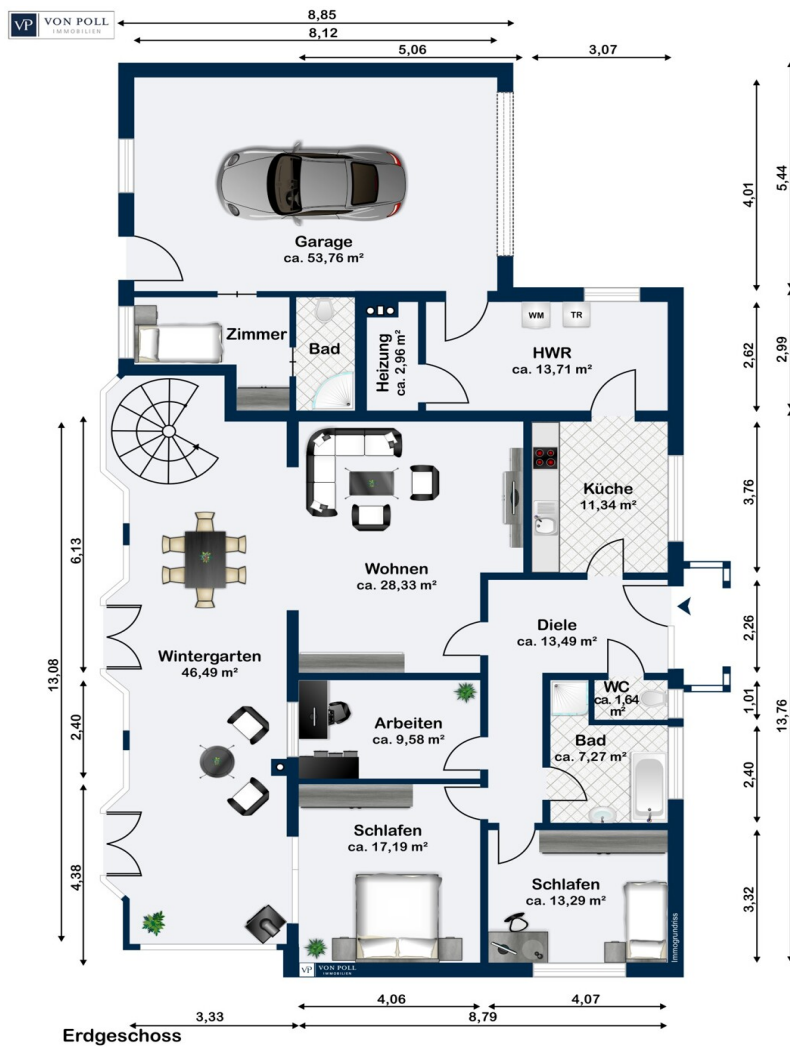
Bei allen Fragen rund um die Immobilienvermittlung sind wir Ihr richtiger Ansprechpartner.

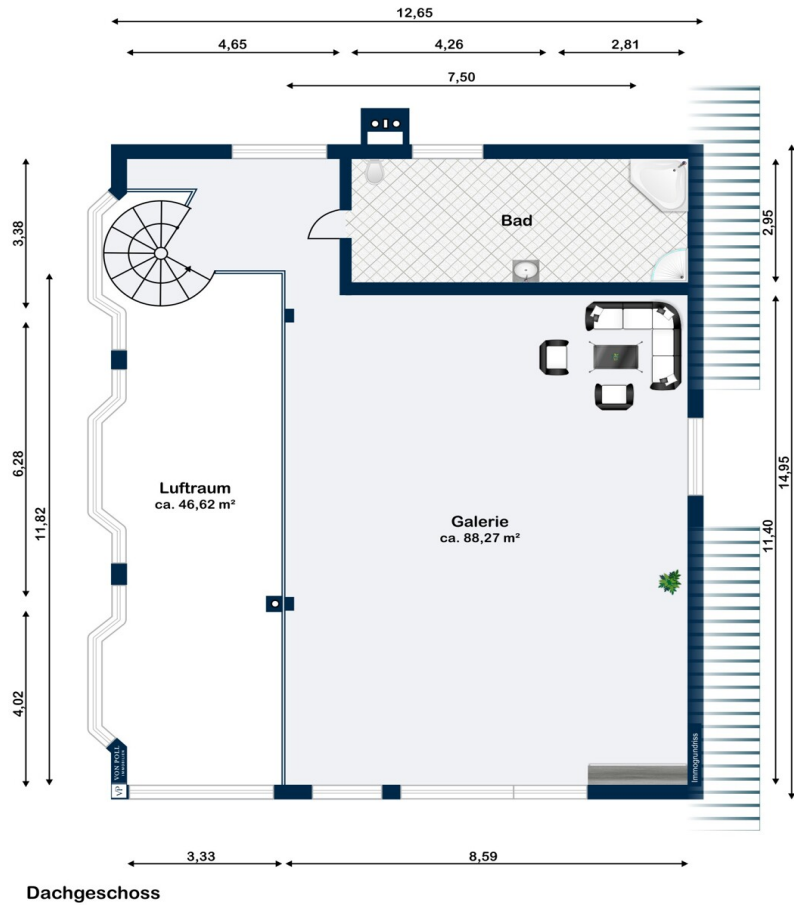
Rufen Sie uns an. Wir beraten Sie gerne.

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

VP azonosító: 26284002 - 26434 Wangerland / Waddewarden

## Alaprajzok





Ez az alaprajz nem méretarányos. A dokumentumokat a megbízó adta át a részünkre.  
Az adatok helyességéért nem vállalunk felelősséget.

**VP azonosító: 26284002 - 26434 Wangerland / Waddewarden**

## Az elso benyomás

Herzlich willkommen in einem Zuhause, das Großzügigkeit und moderne Lebensqualität auf überzeugende Weise neu interpretiert. Auch wenn die Ursprünge des Anwesens im Jahr 1972 liegen, erwartet Sie hier ein Gebäude, das im Jahr 2002 bis auf die Grundmauern und die Bodenplatte vollkommen neu konzipiert und hochwertig wiedererrichtet wurde. Sie betreten somit ein Haus mit dem technischen und optischen Stand des Jahres 2002, das durch kontinuierliche Modernisierungen, wie den Einbau einer exklusiven Kaminanlage im Jahr 2018, in einem erstklassigen Zustand erstrahlt. Insgesamt stehen Ihnen rund 386 m<sup>2</sup> Wohnfläche mit 5 Zimmern plus einer spektakulären Galerie von ca. 100 m<sup>2</sup> zur Verfügung, ideal für Familien und Paare mit hohem Platzbedarf, die Wert auf Komfort, Technik und Ruhe legen.

### Repräsentatives Wohnen & Entspannen

Ihre Reise durch dieses außergewöhnliche Haus beginnt in einem hellen und einladenden Windfang, der Sie und Ihre Gäste gebührend in Empfang nimmt. Von hier aus gelangen Sie in die großzügige Diele, die als zentraler Verteilerpunkt fungiert; ein diskret platziertes Gäste-WC ergänzt diesen Bereich sinnvoll. Der eigentliche Rundgang führt Sie jedoch direkt in das beeindruckende Herzstück des Erdgeschosses: das weitläufige Wohnzimmer, das mit ca. 30 m<sup>2</sup> Wohnfläche eine bemerkenswerte Weite bietet und viel Raum für repräsentatives Wohnen schafft. Nahtlos schließt sich hier das absolute Glanzstück der Immobilie an der ca. 46 m<sup>2</sup> große Wintergarten. Durch die imposante Fensterfront genießen Sie einen herrlichen Blick in den Garten, während der 2018 installierte Speicherstein-Kamin für eine behagliche Atmosphäre und zusätzliche Wärme sorgt.

### Technik & Komfort

Für ein stets angenehmes Wohlfühlklima ist das Haus technisch hervorragend

ausgestattet. In den Schlafzimmern sowie in der weitläufigen Galerie sind moderne Split-Klimaanlagen verbaut, die auch an heißen Sommertagen für entspannte Temperaturen sorgen. Ein besonderes Komfortmerkmal ist die Fußbodenheizung, die in nahezu jedem Zimmer des Hauses verlegt wurde und für eine gleichmäßige, behagliche Wärme sorgt. Ergänzt wird dies durch eine Gas-Zentralheizung mit Solarthermie-Unterstützung, die die Warmwasserbereitung effizient unterstützt.

#### Funktionalität im Detail

Die Küche des Hauses ist funktional gestaltet und bietet mit ihrem Essbereich einen praktischen Ort für die tägliche Verpflegung. Direkt angrenzend befindet sich der großzügige Hauswirtschaftsraum (ca. 15 m<sup>2</sup>) mit passgenauen Einbauschränken. Besonders komfortabel ist der direkte Zugang vom HWR in die ca. 50 m<sup>2</sup> große Garage. Diese verfügt über ein elektrisches Sektionaltor und ist praktischerweise ebenfalls mit einer Fußbodenheizung ausgestattet – ein Pluspunkt für Hobby, Werkstatt oder das trockene Ein- und Aussteigen an kalten Tagen.

Im Erdgeschoss befinden sich zudem private Rückzugsbereiche: Ein Schlafzimmer liegt direkt am Wintergarten und verfügt über ein eigenes, en-suite zugängliches Duschbad. Ein weiteres geräumiges Duschbad im Flurbereich ergänzt das Angebot auf dieser Ebene perfekt und macht das Erdgeschoss auch für Gäste, Homeoffice oder Mehrgenerationenwohnen sehr flexibel nutzbar.

#### Wellness & Galerie-Träume

Über die geschwungene Wendeltreppe erreichen Sie das Obergeschoss, das von einer spektakulären, ca. 100 m<sup>2</sup> großen Galerie dominiert wird. Dieser lichtdurchflutete Bereich bietet unzählige Nutzungsmöglichkeiten, vom Entertainment-Bereich für Billard und Klavier bis hin zum späteren Ausbau weiterer Zimmer. Hier befindet sich auch das luxuriöse Wellnessbad, das sich in einem neuwertigen, bisher ungenutzten Zustand präsentiert. Es ist ausgestattet mit einer übergroßen Regendusche inklusive Massagedüsen und einem modernen Automatik-WC; die Vorbereitungen für eine große Badewanne sind bereits getroffen. Von hier aus haben Sie zudem Zugang zum Dach über der Garage, auf dem eine Dachterrasse sowie eine Sauna bereits in der Planung vorgesehen waren – ein spannendes Potenzial für eine private Wellness-Oase unter freiem Himmel.

Ihre Highlights im Überblick:

Wohnfläche ca. 386 m<sup>2</sup> mit 5 Zimmern plus ca. 100 m<sup>2</sup> Galerie

Neubau-Standard von 2002: komplette Neukonzeption auf massivem Grund

Perfektes Klima: Split-Klimaanlagen in den Schlafzimmern und der Galerie

Behagliche Wärme: Fußbodenheizung in nahezu jedem Zimmer sowie in der Garage

Highlight Wintergarten: ca. 46 m<sup>2</sup> Lichthaus mit hochwertigem Kamin

Wellness-Etage: ca. 100 m<sup>2</sup> Galerie und unbenutztes Luxus-Bad im Obergeschoss

Energieeffizienz: Gas-Zentralheizung mit Solarthermie-Unterstützung

Absolute Ruhe: Lage am Ende eines Wendehammers mit reinem Anliegerverkehr

Komfort & Sicherheit: elektrisches Zufahrtstor und elektrische Garagentore

#### Lage & Umfeld

Waddewarden bietet Ihnen die perfekte friesische Idylle in direkter Nähe zur Nordseeküste. In der ruhigen Sackgassenlage genießen Sie ungestörte Privatsphäre und eine Wohnumgebung mit reinem Anliegerverkehr. Ein Kindergarten ist fußläufig erreichbar, während alle weiteren Versorgungseinrichtungen, Schulen und Ärzte im nahen Hohenkirchen oder in Jever zur Verfügung stehen. Die Nordsee mit ihren beliebten Küstenorten ist nur wenige Autominuten entfernt – ideal für Spaziergänge, Auszeiten am Meer und Freizeitaktivitäten.

#### Zusammenfassung

Dieses Anwesen ist ideal für Familien und Paare, die ein großzügiges Zuhause mit modernem Standard, Klimatisierung und besonderem Wellness-Potenzial suchen. Die Kombination aus ruhiger Lage, durchdachter Technik und außergewöhnlichem

Raumangebot macht diese Immobilie zu einer wertbeständigen und zugleich sehr lebenswerten Investition.

Wir freuen uns darauf, Ihnen dieses Raumwunder bei einer persönlichen Besichtigung vorzustellen.

**VP azonosító: 26284002 - 26434 Wangerland / Waddewarden**

## Részletes felszereltség

- Massivbauweise
- Fußbodenheizung in wesentlichen Bereichen
- Zentralheizung (Gas) mit Solarunterstützung
- Kamin für zusätzliche Wohnatmosphäre
- Doppelt verglaste Fenster
- Fliesen- und Vinylparkettböden
- Großzügiger Wohn- und Essbereich
- Wintergarten mit großer Fensterfront
- Einbauküche mit viel Stauraum
- Modernes Duschbad
- Großzügiges Wellnessbad
- Gäste-WC
- Hauswirtschaftsraum
- Galerie im Obergeschoss mit vielseitiger Nutzung
- Mehrere flexibel nutzbare Zimmer (z. B. Büro, Gäste)
- Terrasse
- Gepflegter Garten
- Garage
- Elektrisches Gartentor

**VP azonosító: 26284002 - 26434 Wangerland / Waddewarden**

## Minden a helyszínról

Das Einfamilienhaus befindet sich in Waddewarden, einem ruhigen Ortsteil der Gemeinde Wangerland im Landkreis Friesland. Der beschauliche Ort liegt zwischen der Kreisstadt Jever und dem Nordseebad Hooksiel und vereint ländliche Wohnruhe mit der Nähe zur Nordseeküste. Die beliebten Nordseebäder Horemersiel und Schillig mit ihren weitläufigen Sandstränden sowie das UNESCO-Weltnaturerbe Wattenmeer sind in nur wenigen Autominuten erreichbar.

Die tägliche Versorgung ist über den nahe gelegenen Verwaltungssitz Hohenkirchen mit Einkaufsmöglichkeiten, Ärzten, Apotheke, Grundschule und Kindergarten gesichert. Weiterführende Schulen befinden sich in Jever, nur rund sieben Kilometer entfernt.

Über die B210 gelangt man zügig nach Jever und von dort zur Autobahn A29 in Richtung Oldenburg und Bremen. Wilhelmshaven ist in etwa 25 Fahrminuten erreichbar, Oldenburg in rund 55 Minuten. Der nächste Bahnhof in Jever bietet Regionalzugverbindungen, und mehrere Buslinien ergänzen die Anbindung an die umliegenden Orte.

Die Umgebung lädt mit dem Freizeitsee Wangermeer, der weiten Marschlandschaft und einer Fährverbindung zur Insel Wangerooge von Harlesiel aus zur Erholung ein.

**VP azonosító: 26284002 - 26434 Wangerland / Waddewarden**

## További információ / adatok

**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.

**VP azonosító: 26284002 - 26434 Wangerland / Waddewarden**

## Kapcsolattartó

További információért forduljon a kapcsolattartójához:

Hermann Mehrtens

---

Wangerstraße 2, 26441 Jever

Tel.: +49 4461 - 91 74 52 0

E-Mail: [jever@von-poll.com](mailto:jever@von-poll.com)

*A von Poll Immobilien GmbH felelősségkizárásához*

---

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