

Wangerland / Hohenkirchen

# Wangermeer! Moderne Maisonette-Wohnung im Loftcharakter (KfW 55) – Dauer-, Zweit- oder Ferienwohnen!

VP azonosító: 26284013

Neuvorstellung



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

VÉTELÁR: 450.000 EUR • HASZNOS LAKÓTÉR: ca. 150,88 m<sup>2</sup> • SZOBÁK: 3 • FÖLDTERÜLET: 297 m<sup>2</sup>

**VP azonosító: 26284013 - 26434 Wangerland / Hohenkirchen**

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

VP azonosító: 26284013 - 26434 Wangerland / Hohenkirchen

## Áttekintés

VP azonosító	26284013	Vételár	450.000 EUR
Hasznos lakótér	ca. 150,88 m <sup>2</sup>	Jutalék	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Teto formája	Nyeregteto		
Szobák	3		
Hálósobák	2		
Fürdoszobák	2	Modernizálás / felújítás	2021
Építés éve	2021	Az ingatlan állapota	Karbantartott
Parkolási lehetőségek	1 x Felszíni parkolóhely	Kivitelezési módszer	Elore gyártott alkatrészek
		Hasznos terület	ca. 15 m <sup>2</sup>
		Felszereltség	Terasz, Vendég WC, Kert / közös használat, Beépített konyha

VP azonosító: 26284013 - 26434 Wangerland / Hohenkirchen

## Áttekintés: Energia adatok

Futési rendszer	Padlófűtés	Energiatanúsítvány	Energetikai tanúsítvány
Energiaforrás	Hoszivattyú	Teljes energiaigény	20.00 kWh/m <sup>2</sup> a
Energia tanúsítvány érvényességének lejárat	04.10.2031	Energiatahatékonyági besorolás / Energetikai tanúsítvány	A+
Energiaforrás	Hoszivattyú	Építési év az energiatanúsítvány szerint	2021

VP azonosító: 26284013 - 26434 Wangerland / Hohenkirchen

## Az ingatlan



VP azonosító: 26284013 - 26434 Wangerland / Hohenkirchen

## Az ingatlan



VP azonosító: 26284013 - 26434 Wangerland / Hohenkirchen

## Az ingatlan



VP azonosító: 26284013 - 26434 Wangerland / Hohenkirchen

## Az ingatlan



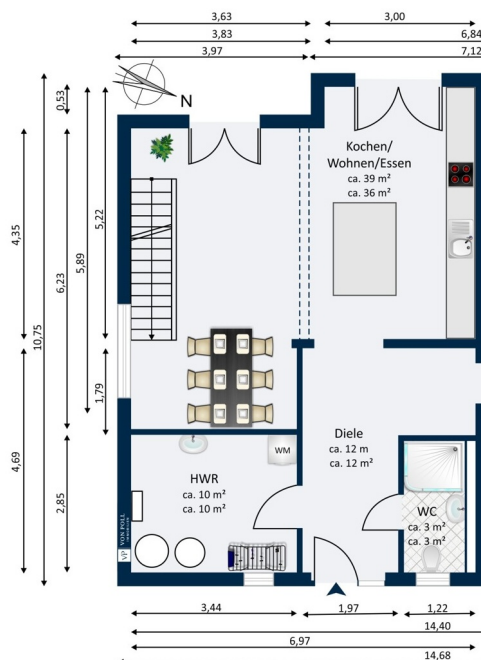
**VP azonosító: 26284013 - 26434 Wangerland / Hohenkirchen**

## Az ingatlan



VP azonosító: 26284013 - 26434 Wangerland / Hohenkirchen

## Az ingatlan



**VP azonosító: 26284013 - 26434 Wangerland / Hohenkirchen**

## 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)

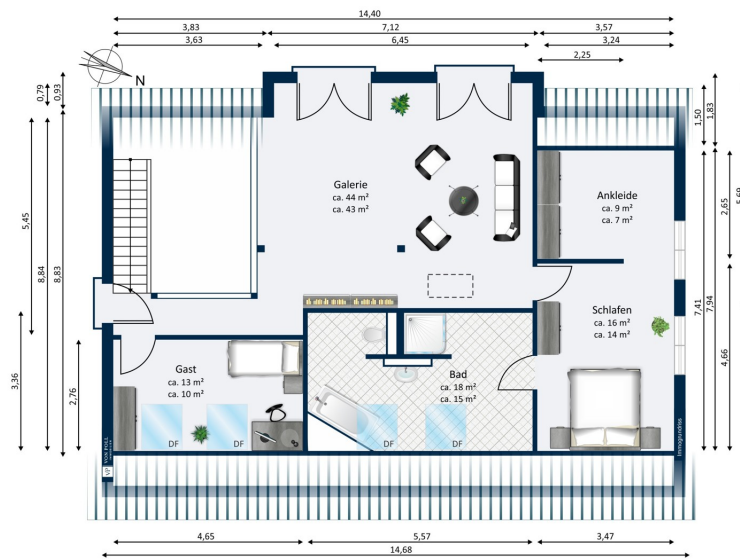
Bei allen Fragen rund um die Immobilienvermittlung sind wir  
Ihr richtiger Ansprechpartner.

Rufen Sie uns an. Wir beraten Sie gerne.

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

VP azonosító: 26284013 - 26434 Wangerland / Hohenkirchen

## Alaprajzok



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

**VP azonosító: 26284013 - 26434 Wangerland / Hohenkirchen**

## Az elso benyomás

Exklusives Wohnerlebnis am Wangermeer!

Diese moderne Maisonette-Wohnung im Loftcharakter bietet Ihnen maximale Nutzungsfreiheit.

In unmittelbarer Nähe zum Wasser gelegen, präsentiert sich die hochwertige Immobilie als seltene Gelegenheit für anspruchsvolle Käufer. Die beiden im Haus befindlichen Wohnungen verfügen jeweils über einen eigenen separaten Hauseingang und gewährleisten damit ein hohes Maß an Privatsphäre sowie eine klare räumliche Trennung. Die hier angebotene, im Jahr 2021 in energieeffizienter KfW-55-Fertigbauweise errichtete Maisonette-Wohnung überzeugt durch ihren erstklassigen Zustand, die moderne Architektur und ein Wohnkonzept, das in diesem besonderen Mischgebiet vielseitige Nutzungsmöglichkeiten eröffnet – Dauerwohnen, Zweitwohnsitz sowie Ferienvermietung sind hier ausdrücklich erlaubt.

Das Herzstück dieser Einheit ist der offen gestaltete Ess- und Kochbereich im Erdgeschoss. Großzügige Fensterflächen schaffen eine harmonische Verbindung zum Garten und unterstreichen gemeinsam mit der offenen Raumgestaltung, der Galerie und dem modernen Industrielook den besonderen Loftcharakter dieser Maisonette-Wohnung. Die hochwertige Einbauküche fügt sich stimmig in das Gesamtbild ein. Ergänzt wird das Erdgeschoss durch eine einladende Diele, ein Gäste-Duschbad sowie einen praktischen Hauswirtschaftsraum.

Über die offene Treppe gelangen Sie in das Obergeschoss, das mit seiner Galerie ein außergewöhnliches Raumgefühl vermittelt. Das Schlafzimmer verfügt über eine angrenzende Ankleide, während das Bad en Suite mit freistehender Badewanne und Walk-in-Dusche ein hochwertiges Wohlfühlambiente schafft. Über die Galerie

erreichen Sie außerdem einen Bereich mit Balkontür, der bereits für einen Vorstellbalkon vorbereitet ist. Von hier aus öffnet sich ein attraktiver Blick auf das Wangermeer, der sich mit einem späteren Balkon noch intensiver genießen lässt. Ein weiteres Zimmer steht flexibel als Arbeits-, Gäste- oder Kinderzimmer zur Verfügung und rundet das großzügige Raumangebot ab.

Dank moderner Gebäudetechnik mit Luft-Wasser-Wärmepumpe, Fußbodenheizung und dreifach verglasten Fenstern erreicht die Immobilie die hervorragende Energieeffizienzklasse A+ bei einem Endenergiebedarf von 20 kWh/(m<sup>2</sup>a). Ein eigener Außenstellplatz sowie der zugeordnete Grundstücksanteil vervollständigen dieses attraktive Angebot und machen die Wohnung gleichermaßen interessant für Eigennutzer und Kapitalanleger.

Der Erwerb erfolgt im Rahmen einer geplanten Aufteilung nach dem Wohnungseigentumsgesetz (WEG). Diese Struktur wird derzeit vorbereitet, um eine rechtlich klare Trennung der beiden im Haus befindlichen Einheiten zu schaffen. Die kleinere, separat genutzte Einheit verbleibt im Eigentum der Verkäuferin, während die hier angebotene Maisonette-Wohnung als eigenes Sondereigentum veräußert wird. Gerne stehen wir Ihnen für weitere Informationen zur geplanten Aufteilung sowie für einen individuellen Besichtigungstermin zur Verfügung und freuen uns auf Ihre Anfrage.

**VP azonosító: 26284013 - 26434 Wangerland / Hohenkirchen**

## Részletes felszereltség

- Baujahr 2021, KfW-55-Standard, Energieeffizienzklasse A+
- Holzständerbauweise mit mineralischer Dämmung und Putzfassade
- Luft-Wasser-Wärmepumpe mit Fußbodenheizung und Kühlfunktion
- Blower-Door-Test durchgeführt, hohe Luftdichtigkeit bestätigt
- Statik für mögliche Photovoltaik-Nachrüstung geprüft
- Ca. 151 m<sup>2</sup> Wohnfläche
- Großzügiger, offener Wohn- und Essbereich mit hochwertiger Einbauküche
- Bodentiefe Fensterfront mit Terrassenzugang
- Modern geflieste Böden im gesamten Erdgeschoss
- Hochwertige Sanitärobjekte in allen Bädern
- Gäste-Duschbad im Erdgeschoss
- Obergeschoss mit lichtdurchflutetem Wohnzimmer/Galerie
- Schlafzimmer mit angrenzender Ankleide
- Bad en Suite mit freistehender Badewanne und Walk-in-Dusche
- Zusätzliches Zimmer als Arbeits-, Gäste- oder Kinderzimmer nutzbar
- Balkontür im Flur für möglichen späteren Vorstellbalkon vorbereitet
- Erweiterte Elektroinstallation mit zusätzlichem Schaltschrank
- Garten- und Außenbeleuchtung vorhanden
- Außenwasseranschluss
- Sicherheitsausstattung an Türen und Fenstern
- Zusätzliche Bepankung mit Fermacell an der kompletten Giebelwand hinter der Treppe
- Moderne Kunststofffenster mit 3-fach-Verglasung
- Elektrische Rollläden
- Haus als Holzständerwerk bei der Versicherung angemeldet, Behandlung analog Massivhaus
- Balkontür im Obergeschoss, statisch für einen Vorstellbalkon vorbereitet, mit

attraktivem Blick auf das Wangermeer

- Privatstrand für Anwohner in ca. 50 m Entfernung

**VP azonosító: 26284013 - 26434 Wangerland / Hohenkirchen**

## Minden a helyszínrol

Herzlich willkommen am zauberhaften Wangermeer in Hohenkirchen – ein Ort der Ruhe und Entdeckung, nur einen Katzensprung von den unberührten Nordseestränden entfernt.

Das Wangermeer, ein Juwel mitten im Wangerland, entstand aus dem Bedürfnis nach Deichsicherheit und erblüht heute als ein idyllischer Freizeitsee. Die Fläche von 100 Hektar birgt eine magische Wasserfläche von 65 Hektar. Am nordöstlichen Ufer thront die Natur in ihrer vollen Pracht. Hier finden seltene Vogelarten wie Kiebitze, Blässhühner, Möwen und Sandregenpfeifer einen sicheren Lebensraum. Schwäne, Enten und Gänse ergänzen die malerische Kulisse. Um das Wangermeer schlängelt sich ein malerischer Rad- und Spazierweg, der bereits in Teilen erlebbar ist.

Hohenkirchen gehört zur Gemeinde Wangerland und dem Landkreis Friesland. Der Ort ist das Herzstück des Wangerlandes und liegt nicht nur geografisch mittig im Wangerland, sondern stellt durch den Sitz der Gemeindeverwaltung auch das politische Zentrum der Gemeinde dar. Von Schulen bis zu Handwerksbetrieben, von Alltagsnöten bis zu Wünschen – hier wird alles erfüllt.

Das Wattenmeer der Nordsee, seit 2009 UNESCO-Weltnaturerbe, macht die Region zu einem Paradies für Naturliebhaber. Diese einzigartige Landschaft, geprägt von den Gezeiten und einer Vielzahl von Tierarten, ist eine Oase der Erholung. Das Nationalpark-Haus Wangerland in Minsen und geführte Wattwanderungen bieten spannende Einblicke in dieses wertvolle Ökosystem.

**VP azonosító: 26284013 - 26434 Wangerland / Hohenkirchen**

## 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. 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: 26284013 - 26434 Wangerland / Hohenkirchen**

## 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)