Wiesmoor

# Solides Handwerkerhaus mit großem Grundstück in Wiesmoor

***VP azonosító: 24361016001***

**VÉTELÁR: 173.000 EUR • HASZNOS LAKÓTÉR: ca. 110 m² • SZOBÁK: 3.5 • FÖLDTERÜLET: 1.505 m²**

**VP azonosító: 24361016001 - 26639 Wiesmoor**


- Áttekintés
- Az ingatlan
- Áttekintés: Energia adatok
- Az els? benyomás
- Részletes felszereltség
- Minden a helyszínr?l
- További információ / adatok
- Kapcsolattartó

**VP azonosító: 24361016001 - 26639 Wiesmoor**

# Áttekintés

| | |
|---|---|
| VP azonosító | 24361016001 |
| Hasznos lakótér | ca. 110 m² |
| Szobák | 3.5 |
| Hálószobák | 2 |
| FÜRD?SZOBÁK | 1 |
| ÉPÍTÉS ÉVE | 1949 |

| | |
|---|---|
| Vételár | 173.000 EUR |
| Jutalék | Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises |
| Modernizálás / Felújítás | 2023 |
| Kivitelezési módszer | Szilárd |
| Felszereltség | Terasz, Kert / közös használat |

**VP azonosító: 24361016001 - 26639 Wiesmoor**

# Áttekintés: Energia adatok

| | |
|---|---|
| F?tési rendszer | Központif?tés |
| Energiaforrás | Gáz |
| Energia tanúsítvány érvényességének lejárata | 01.03.2025 |
| Energiaforrás | Gáz |

| | |
|---|---|
| Energiatanúsítvány | Energetikai tanúsítvány |
| Teljes energiaigény | 236.40 kWh/m²a |
| Energiahatékonysági besorolás / Energetikai tanúsítvány | H |
| Építési év az energiatanúsítvány szerint | 1949 |

**VP azonosító: 24361016001 - 26639 Wiesmoor**

# Az ingatlan

**VP azonosító: 24361016001 - 26639 Wiesmoor**

# Az ingatlan

**VP azonosító: 24361016001 - 26639 Wiesmoor**

# Az els? benyomás

Das sanierungsbedürftige Landhaus aus dem Jahre 1949 bietet auf einer Grundstücksfläche von ca. 1505 m² und einer Wohnfläche von ca. 110 m² viel Platz zur individuellen Gestaltung. Die Immobilie verfügt über insgesamt 3,5 Zimmer, davon 2 Schlafzimmer und ein Badezimmer. Ein separates, begehbares Dachgeschoss bietet zusätzlichen Raum für Ausbaureserven und freie Gestaltungsmöglichkeiten. Das Haus verfügt über eine neue Zentralheizung, die 2023 eingebaut wurde. Ein gemütlicher Kaminofen sorgt für wohlige Wärme. Der großzügige Garten rund um das Haus lädt zum Verweilen im Freien ein und bietet viel Platz für individuelle Gartengestaltung. Die Lage des Landhauses bietet Ruhe und Erholung. Das ursprüngliche Baujahr verleiht dem Haus einen charmanten Charakter, der durch eine mögliche Modernisierung noch unterstrichen werden kann. Die Ausstattung ist einfach, jedoch bietet die Immobilie viel Potenzial für individuelle Renovierungs- und Gestaltungsmöglichkeiten. Das Landhaus ist ideal für Käufer, die eine Immobilie mit viel Raum zur Entfaltung suchen. Das großzügige Grundstück und die Möglichkeiten zur Modernisierung lassen viel Spielraum für die Gestaltung des Hauses nach den eigenen Vorstellungen. Eine Besichtigung lohnt sich, um das Potenzial dieser Immobilie voll auszuschöpfen.

**VP azonosító: 24361016001 - 26639 Wiesmoor**

# Részletes felszereltség

- Großer Garten
- Nebengebäude
- Überdachte Terrasse
- Neue Heizung (2023)
- Kaminofen
- Ausbaureserve
- Freie Gestaltungsmöglichkeiten

**VP azonosító: 24361016001 - 26639 Wiesmoor**

# Minden a helyszínr?l

In schöner zentraler Lage wartet diese Immobilie auf neue Besitzer. Alles ist in der Nähe, Schulen, Einkaufsmöglichkeiten, Freizeitangebote und vieles mehr.Die Stadt Wiesmoor liegt im Nordwesten Deutschlands. Nahegelegene Städte sind Aurich, Leer, Wilhelmshaven, Emden und Oldenburg. Die Entfernung zur Nordseeküste beträgt ca. 30 km. Der anerkannte Luftkurort mit ca. 13.000 Einwohnern hat viel zu bieten: das Moor- und Siedlungsmuseum, das Blumenreich mit Blumenhalle und Gartenpark, das Ottermeer, einen Golfplatz und eine Erlebnisgolfanlage, um nur einige zu nennen. Sie sehen, eine tolle Stadt mit hohem Freizeitwert. Natürlich ist auch für Bildung gesorgt und alle Einkaufsmöglichkeiten befinden sich direkt im Zentrum.

**VP azonosító: 24361016001 - 26639 Wiesmoor**

# További információ / adatok

Es liegt ein Energiebedarfsausweis vor. Dieser ist gültig bis 1.3.2025. Endenergiebedarf beträgt 236.40 kwh/(m²*a). Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Gas. Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1949. Die Energieeffizienzklasse ist H. 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: 24361016001 - 26639 Wiesmoor**

# Kapcsolattartó

További információért forduljon a kapcsolattartójához:

Nils Onken

Fockenbollwerkstraße 1  Aurich / Kelet-Friesország
E-Mail: ostfriesland@von-poll.com

*To Disclaimer of von Poll Immobilien GmbH*

www.von-poll.com