

Wiesmoor

# Wohnen auf einer Ebene - stilvoller Winkelbungalow auf großem Grundstück

VP azonosító: 262100111



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

VÉTELÁR: 469.000 EUR • HASZNOS LAKÓTÉR: ca. 121 m<sup>2</sup> • SZOBÁK: 3 • FÖLDTERÜLET: 801 m<sup>2</sup>

**VP azonosító: 262100111 - 26639 Wiesmoor**

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

VP azonosító: 262100111 - 26639 Wiesmoor

## Áttekintés

VP azonosító	262100111
Hasznos lakótér	ca. 121 m <sup>2</sup>
Szobák	3
Hálósobák	2
Fürdőszobák	1
Építés éve	2021
Parkolási lehetőségek	2 x Felszíni parkolóhely, 1 x Garázs

Vételár	469.000 EUR
Jutalék	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Kivitelezési módszer	Szilárd
Felszereltség	Terasz, Vendég WC, Kandalló, Beépített konyha

VP azonosító: 262100111 - 26639 Wiesmoor

## Áttekintés: Energia adatok

Futési rendszer	Központifutás
Energiaforrás	Gáz
Energia tanúsítvány érvényességének lejárat	26.10.2032
Energiaforrás	Gáz

Energiatanúsítvány	Energetikai tanúsítvány
Teljes energiaigény	87.50 kWh/m <sup>2</sup> a
Energiahatékonysági besorolás / Energetikai tanúsítvány	C
Építési év az energiatanúsítvány szerint	2021

VP azonosító: 262100111 - 26639 Wiesmoor

## Az ingatlan



VP azonosító: 262100111 - 26639 Wiesmoor

## Az ingatlan



VP azonosító: 262100111 - 26639 Wiesmoor

## Az ingatlan



VP azonosító: 262100111 - 26639 Wiesmoor

## Az ingatlan



VP azonosító: 262100111 - 26639 Wiesmoor

## Az ingatlan



**VP azonosító: 262100111 - 26639 Wiesmoor**

## **Az elso benyomás**

Dieser moderne Bungalow aus dem Baujahr 2021 vereint zeitgemäße Architektur, energieeffiziente Technik und komfortables Wohnen auf einer Ebene. Mit ca. 121 m<sup>2</sup> Wohnfläche bietet die Immobilie ein durchdachtes Raumkonzept, das sich ideal für Paare oder Familien mit einem Kind eignet. Das großzügige Grundstück mit 801 m<sup>2</sup> eröffnet vielfältige Nutzungsmöglichkeiten und schafft viel Raum für Erholung im eigenen Garten.

Der offen gestaltete Wohn- und Essbereich bildet das Herzstück des Hauses und überzeugt durch seine Helligkeit und Großzügigkeit. Die integrierte Einbauküche fügt sich harmonisch in den Raum ein und schafft eine kommunikative Atmosphäre – ideal für gesellige Abende mit Familie und Freunden. Von hier aus gelangen Sie direkt auf die überdachte Terrasse, die wetterunabhängigen Aufenthalt im Freien ermöglicht und den Wohnraum ins Grüne erweitert.

Der hohe Baustandard zeigt sich in zahlreichen Ausstattungsdetails: Dreifachverglaste Fenster sorgen für ausgezeichnete Energieeffizienz und angenehme Ruhe im Innenraum. Die Fußbodenheizung gewährleistet in allen Räumen ein behagliches Wohnklima.

Das Badezimmer präsentiert sich funktional und zeitlos gestaltet und fügt sich harmonisch in das komfortable Gesamtbild der Immobilie ein. Die ebenerdige Bauweise ermöglicht barrierearmes Wohnen und macht den Bungalow besonders zukunftssicher.

Auch in energetischer Hinsicht ist das Haus bestens aufgestellt: Eine neuwertige Gasbrenntherme sorgt für effiziente Wärmeversorgung, während eine geleaste Photovoltaikanlage zur nachhaltigen Stromerzeugung beiträgt und langfristig Energiekosten reduziert.

Eine Garage sowie zusätzliche PKW-Stellplätze bieten ausreichend Platz für Fahrzeuge und zusätzlichen Stauraum.

Insgesamt präsentiert sich dieser Bungalow als hochwertiges und energieeffizientes Zuhause mit viel Platz im Außenbereich, moderner Ausstattung und hohem Wohnkomfort – ideal für alle, die ruhiges Wohnen auf einer Ebene in zeitgemäßem Ambiente schätzen.

**VP azonosító: 262100111 - 26639 Wiesmoor**

## **Részletes felszereltség**

- dreifachverglaste Fenster
- offen gestaltete Einbauküche
- Fußbodenheizung
- Garage
- ebenerdige Wohnbarkeit
- überdachte Terrasse
- PKW-Stellplätze
- neuwertige Gasbrenntherme
- Leasing-PV-Anlage
- Badezimmer mit bodentiefer Dusche
- hochwertiger Baustandard
- Deckenspots für ideale Beleuchtung
- Kamin

**VP azonosító: 262100111 - 26639 Wiesmoor**

## **Minden a helyszínrol**

Wiesmoor, häufig liebevoll als die „Blüte Ostfrieslands“ bezeichnet, ist eine kleine, charmante Stadt in Niedersachsen, die von einer beeindruckenden, naturbelassenen Landschaft umgeben ist. Die Region besticht durch weite Moorgebiete, grüne Wiesen und farbenfrohe Gärten, was Wiesmoor zu einem Ort macht, der Ruhe, Erholung und eine enge Verbindung zur Natur vermittelt. Die Stadt liegt im Landkreis Aurich und verbindet das ländliche Flair mit einer guten Erreichbarkeit größerer Städte, was sie sowohl für Einheimische als auch für Besucher attraktiv macht.

Die Nähe zur Nordsee verleiht Wiesmoor einen besonderen Reiz, da die frische Meeresluft und das maritime Ambiente viele Menschen anziehen, die die Küstenatmosphäre schätzen. Gleichzeitig sind größere Orte wie Aurich, Leer und Emden in kurzer Fahrzeit erreichbar, was die Stadt auch für Berufspendler interessant macht. Wiesmoor ist bekannt für seine gepflegten Parks und das alljährliche Blütenfest, das zahlreiche Besucher aus der ganzen Region anzieht und die blumige, lebendige Stimmung der Stadt widerspiegelt.

Neben der natürlichen Schönheit bietet Wiesmoor eine gut ausgebaute Infrastruktur: Einkaufsmöglichkeiten, Schulen, medizinische Einrichtungen und vielfältige Freizeitangebote sind bequem zugänglich. Die Anbindung an das überregionale Straßennetz ist hervorragend, sodass man schnell in die umliegenden Städte gelangt und die Autobahnen erreicht.

Das hohe Freizeitangebot, die freundliche Gemeinschaft und die Nähe zur Natur machen Wiesmoor zu einem idealen Ort zum Leben, Arbeiten oder einfach zum Entspannen. Hier findet man eine harmonische Balance zwischen Ruhe und Lebensqualität, was den Ort zu einem besonderen Platz zum Wohlfühlen macht.

**VP azonosító: 262100111 - 26639 Wiesmoor**

## **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: 262100111 - 26639 Wiesmoor**

## **Kapcsolattartó**

**További információért forduljon a kapcsolattartójához:**

**Nils Onken**

---

**Fockenbollwerkstraße 1, 26603 Aurich**

**Tel.: +49 4941 - 99 03 98 0**

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

*A von Poll Immobilien GmbH felelősségkizárásához*

---

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