

Wangerland / Tettens

Una casa da raggiungere – Vivere con il cuore nell'idilliaco Wangerland / Tettens

Codice oggetto: 25284021

360°-Rundgang



www.von-poll.com

PREZZO D'ACQUISTO: 319.000 EUR • SUPERFICIE NETTA: ca. 118,13 m² • VANI: 4 • SUPERFICIE DEL TERRENO: 576 m²

Codice oggetto: 25284021 - 26434 Wangerland / Tettens

- A colpo d'occhio
- La proprietà
- Dati energetici
- Planimetrie
- Una prima impressione
- Dettagli dei servizi
- Tutto sulla posizione
- Ulteriori informazioni
- Partner di contatto

Codice oggetto: 25284021 - 26434 Wangerland / Tettens

A colpo d'occhio

Codice oggetto	25284021
Superficie netta	ca. 118,13 m ²
Tipologia tetto	a due falde
Vani	4
Camere da letto	3
Bagni	1
Anno di costruzione	1994
Garage/Posto auto	1 x Carport, 2 x superficie libera

Prezzo d'acquisto	319.000 EUR
Casa	Casa unifamiliare
Compenso di mediazione	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Modernizzazione / Riqualificazione	2023
Stato dell'immobile	Curato
Tipologia costruttiva	massiccio
Superficie lorda	ca. 33 m ²
Caratteristiche	Terrazza, Bagni di servizio, Caminetto, Giardino / uso comune, Cucina componibile

Codice oggetto: 25284021 - 26434 Wangerland / Tettens

Dati energetici

Tipologia di riscaldamento	a pavimento	Certificazione energetica	Attestato di prestazione energetica
Riscaldamento	Gas		
Certificazione energetica valido fino a	11.11.2029	Consumo finale di energia	162.70 kWh/m²a
Fonte di alimentazione	Gas	Classe di efficienza energetica	F
		Anno di costruzione secondo il certificato energetico	2022

Codice oggetto: 25284021 - 26434 Wangerland / Tettens

La proprietà



Codice oggetto: 25284021 - 26434 Wangerland / Tettens

La proprietà



Codice oggetto: 25284021 - 26434 Wangerland / Tettens

La proprietà



Codice oggetto: 25284021 - 26434 Wangerland / Tettens

La proprietà



Codice oggetto: 25284021 - 26434 Wangerland / Tettens

La proprietà



Codice oggetto: 25284021 - 26434 Wangerland / Tettens

La proprietà



Codice oggetto: 25284021 - 26434 Wangerland / Tettens

La proprietà



Codice oggetto: 25284021 - 26434 Wangerland / Tettens

La proprietà



Codice oggetto: 25284021 - 26434 Wangerland / Tettens

La proprietà



Codice oggetto: 25284021 - 26434 Wangerland / Tettens

La proprietà



Codice oggetto: 25284021 - 26434 Wangerland / Tettens

La proprietà



Codice oggetto: 25284021 - 26434 Wangerland / Tettens

La proprietà



Codice oggetto: 25284021 - 26434 Wangerland / Tettens

La proprietà



Codice oggetto: 25284021 - 26434 Wangerland / Tettens

La proprietà



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

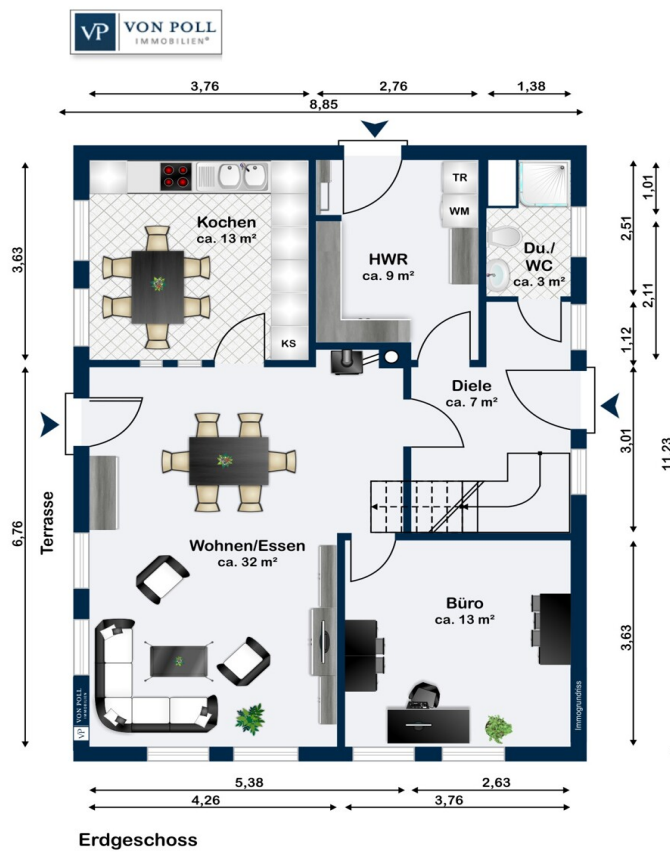
Bei allen Fragen rund um die Immobilienvermittlung sind wir
Ihr richtiger Ansprechpartner.

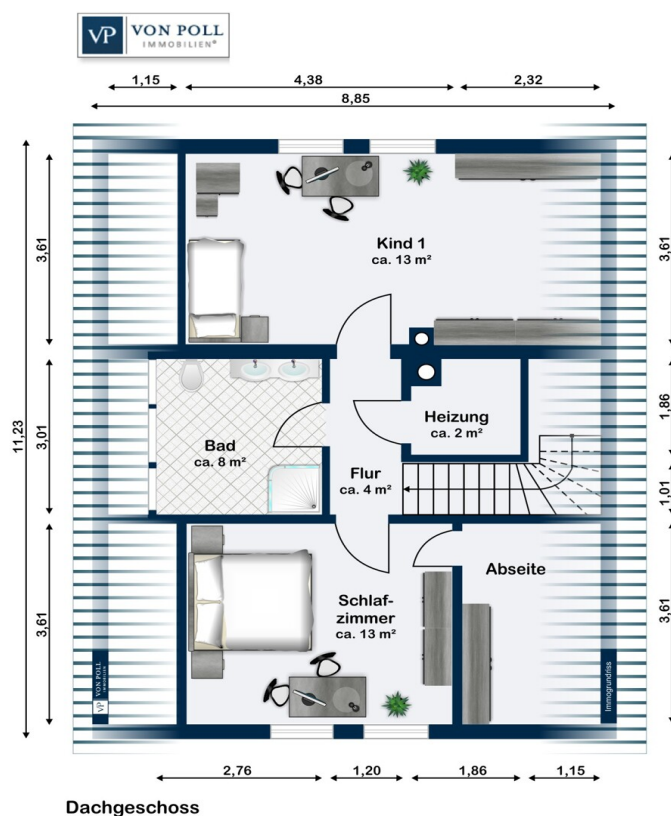
Rufen Sie uns an. Wir beraten Sie gerne.

www.von-poll.com

Codice oggetto: 25284021 - 26434 Wangerland / Tettens

Planimetrie





Questa pianta non è in scala. I documenti ci sono stati dati dal cliente. Per questo motivo, non possiamo garantire la precisione delle informazioni.

Codice oggetto: 25284021 - 26434 Wangerland / Tettens

Una prima impressione

Ein Ort zum Ankommen und Wohlfühlen, dieses charmante Einfamilienhaus aus dem Jahr 1994 liegt in der ruhigen Umgebung des idyllischen Wangerländer Ortsteils Tettens. Auf einem liebevoll angelegten Grundstück von rund 576 Quadratmetern eröffnet sich ein Zuhause, das mit ca. 118 Quadratmetern Wohnfläche Geborgenheit, Komfort und ein harmonisches Miteinander von Wohnen und Natur vereint. Der erste Eindruck entsteht in einer freundlichen Diele, von der aus der offene Treppenaufgang ins Obergeschoss führt. Zugleich öffnet sich von hier der Weg in den großzügigen Wohn- und Essbereich, der dank großer Fensterflächen von Licht durchflutet ist und viel Platz für gesellige Stunden mit Familie und Freunden bietet. Ein besonderes Detail ist der antike skandinavische Guss-Ofen von Kværner Brug (Nr. 46), der nicht nur wohlige Wärme spendet, sondern zugleich ein einzigartiges Ambiente voller Charakter und Geschichte schafft. Von hier aus gelangen Sie außerdem direkt auf die überdachte Terrasse, die wie ein zweites Wohnzimmer im Grünen wirkt. Die Küche ist modern und gemütlich gestaltet und mit einer hochwertigen Einbauküche ausgestattet – ein Ort, an dem Kochen und Genießen gleichermaßen Freude bereiten. Praktisch ist zudem der Hauswirtschaftsraum, der mit einer Tür direkt in den Garten führt und so als liebevoll gemeinte „Schmutzschleuse“ dient. Ein Büro im Erdgeschoss eröffnet flexible Nutzungsmöglichkeiten; es könnte bei Bedarf auch als Schlafzimmer eingerichtet werden, sodass das Haus sich flexibel den veränderten Wohnbedürfnissen seiner Eigentümer anpassen kann. Ergänzt wird das Erdgeschoss durch ein Gäste-WC mit Dusche, das vor rund drei Jahren vollständig modernisiert wurde. Im Dachgeschoss empfängt Sie ein ruhiges Elternschlafzimmer, die angrenzende Abseite nimmt Bettwäsche, Koffer und Saisonkleidung bequem auf. Gleich nebenan wartet ein zweites Zimmer, das je nach Lebensphase als Kinderzimmer oder als Arbeitsbereich gestaltet werden kann. Dazwischen liegt zentral das helle Tageslichtbad aus dem Jahr 2006 mit Dusche und modernem großem Waschbecken, perfekt für den morgendlichen Familienrhythmus. Der Garten bietet viel Platz für Erholung und Freizeit. Die großzügige, vollständig überdachte Terrasse mit geschützten Seitenwänden ermöglicht es, den Außenbereich bei nahezu jedem Wetter zu nutzen. Ein Rasenmähroboter erleichtert die Pflege der Grünflächen. Zur Ausstattung gehören ein Carport mit zusätzlichem Abstellraum sowie praktischem Stauraum unter dem Dach. Das Haus wurde laufend gepflegt, ein besonderes Komfort-Highlight ist die Eingangstür mit Fingerscan-System, die Sicherheit und modernen Wohnkomfort vereint. Die Übergabe des Hauses ist spätestens für März/April 2026 vorgesehen. Sollte aus wichtigen Gründen oder im Falle einer noch nicht gefundenen neuen Immobilie der Eigentümer eine Anpassung erforderlich sein, wird dies transparent und rechtlich eindeutig im notariellen Kaufvertrag geregelt. Damit haben Sie die Sicherheit einer verbindlichen Perspektive und

zugleich die Flexibilität, die für alle Beteiligten eine faire Lösung ermöglicht. Die Lage des Hauses verbindet Ruhe und Privatsphäre mit der Nähe zu einer guten Infrastruktur. Schulen, Kindergärten, Einkaufsmöglichkeiten und ärztliche Versorgung befinden sich in Reichweite. Gleichzeitig eröffnet die Nähe zur Nordseeküste vielfältige Freizeitmöglichkeiten: ob Spaziergänge am Strand, Wassersport, Reiten, Tennis oder Golf, hier finden Sie Erholung und Abwechslung ganz nach Ihren Wünschen. Ein Zuhause, das weit mehr ist als nur ein Haus – ein Rückzugsort voller Komfort, Geborgenheit und Möglichkeiten. Gerne vereinbare ich mit Ihnen einen persönlichen Besichtigungstermin, damit Sie sich vor Ort selbst von den Vorzügen dieser Immobilie überzeugen können.

Codice oggetto: 25284021 - 26434 Wangerland / Tettens

Dettagli dei servizi

- Baujahr 1994, massive Bauweise
- Wohnfläche ca. 118 m², Grundstück ca. 576 m²
- Vollständig überdachte Terrasse mit Seitenwänden
- Antiker Guss-Ofen aus Skandinavien der Firma Kværner Brug (Nr. 46) für gemütliche Atmosphäre
- Einbauküche inklusive
- Gäste-WC mit Dusche
- Tageslichtbad mit Dusche Waschbecken und Fußbodenheizung
- Kunststofffenster mit Isolierverglasung 3-Fach von 2022
- Bodenbeläge überwiegend Fliesen mit Fußbodenheizung, Holzdielen und Laminat
- Gas-Zentralheizung von 2023
- Carport als Stellplatz mit zusätzlichem Abstellraum, sowie Staufläche unterm Dach.
- Gepflegter Garten inkl. Mähroboter

Codice oggetto: 25284021 - 26434 Wangerland / Tettens

Tutto sulla posizione

Das Einfamilienhaus liegt im idyllischen Wangerländer Ortsteil Tettens – ein Ort, der Ruhe und Erholung verspricht. Hier wohnen Sie dort, wo andere Urlaub machen: nur wenige Autominuten von der Nordseeküste entfernt, mit ihren weiten Stränden, frischer Meeresluft und unzähligen Freizeitmöglichkeiten. Ob ausgedehnte Spaziergänge am Deich, ein Bad in der Nordsee oder gemütliche Stunden in den charmanten Küstenorten – die maritime Umgebung prägt das Lebensgefühl dieser Region.

Dennoch müssen Sie auf eine gute Versorgung nicht verzichten. Einkaufsmöglichkeiten, Schulen, Kindergärten und ärztliche Betreuung befinden sich in der näheren Umgebung. Die Städte Jever und Wilhelmshaven erreichen Sie in nur etwa 10 bis 20 Minuten mit dem Auto. Von hier aus haben Sie zudem eine schnelle Anbindung an die Autobahn A29 in Richtung Oldenburg und Bremen. Öffentliche Busverbindungen sorgen dafür, dass auch ohne Auto eine gute Mobilität gewährleistet ist.

Tettens vereint das Beste aus zwei Welten: die wohltuende Ruhe einer naturnahen Wohnlage und gleichzeitig die Nähe zu städtischem Leben und maritimem Flair. Ein idealer Ort für alle, die die Nordsee lieben und das Besondere suchen.

Codice oggetto: 25284021 - 26434 Wangerland / Tettens

Ulteriori informazioni

Es liegt ein Energieverbrauchsausweis vor.
Dieser ist gültig bis 11.11.2029.
Endenergieverbrauch beträgt 162.70 kwh/(m²*a).
Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Gas.
Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 2022.
Die Energieeffizienzklasse ist F.

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.

Codice oggetto: 25284021 - 26434 Wangerland / Tettens

Partner di contatto

Per ulteriori informazioni, si prega di contattare la persona di riferimento:

Hermann Mehrtens

Wangerstraße 2, 26441 Jever

Tel.: +49 4461 - 91 74 52 0

E-Mail: jever@von-poll.com

Alla clausola di esclusione di responsabilità di von Poll Immobilien GmbH

www.von-poll.com