

**Misselwarden**

# Freistehendes Einfamilienhaus hinter dem Deich – mit großem Grundstück und viel Potenzial

**Codice oggetto: 25335137**



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

**PREZZO D'ACQUISTO: 279.900 EUR • SUPERFICIE NETTA: ca. 165 m<sup>2</sup> • VANI: 5 • SUPERFICIE DEL TERRENO: 1.495 m<sup>2</sup>**

**Codice oggetto: 25335137 - 27639 Misselwarden**

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

**Codice oggetto: 25335137 - 27639 Misselwarden**

## A colpo d'occhio

Codice oggetto	25335137	Prezzo d'acquisto	279.900 EUR
Superficie netta	ca. 165 m <sup>2</sup>	Casa	Casa unifamiliare
Tipologia tetto	a due falde	Compenso di mediazione	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Vani	5	Stato dell'immobile	Curato
Camere da letto	3	Tipologia costruttiva	massiccio
Bagni	2	Caratteristiche	Giardino / uso comune, Cucina componibile
Anno di costruzione	1935		
Garage/Posto auto	4 x superficie libera, 2 x Garage		

**Codice oggetto: 25335137 - 27639 Misselwarden**

## Dati energetici

Tipologia di riscaldamento	centralizzato	Certificazione energetica	Attestato Prestazione Energetica
Riscaldamento	Olio	Consumo energetico	447.60 kWh/m <sup>2</sup> a
Certificazione energetica valido fino a	08.11.2035	Classe di efficienza energetica	H
Fonte di alimentazione	Combustibile liquido	Anno di costruzione secondo il certificato energetico	1935

Codice oggetto: 25335137 - 27639 Misselwarden

## La proprietà



Codice oggetto: 25335137 - 27639 Misselwarden

## La proprietà



Codice oggetto: 25335137 - 27639 Misselwarden

## La proprietà



Codice oggetto: 25335137 - 27639 Misselwarden

## La proprietà



Codice oggetto: 25335137 - 27639 Misselwarden

## La proprietà



Codice oggetto: 25335137 - 27639 Misselwarden

## La proprietà



Codice oggetto: 25335137 - 27639 Misselwarden

## La proprietà



Codice oggetto: 25335137 - 27639 Misselwarden

## La proprietà



**Codice oggetto: 25335137 - 27639 Misselwarden**

## Una prima impressione

Dieses freistehende Einfamilienhaus aus ca. 1935 befindet sich in ruhiger Lage direkt hinter dem Deich und bietet mit einer Wohnfläche von etwa 165 m<sup>2</sup> und einem großzügigen Grundstück von rund 1.495 m<sup>2</sup> viel Raum für individuelle Gestaltungsmöglichkeiten. Die Immobilie eignet sich ideal für Familien, Mehrgenerationenkonstellationen oder für Menschen, die das Leben in naturnaher, entschlunigter Umgebung schätzen.

Nach Betreten der Anbauveranda gelangen Sie in den Vorhausflur. Durch die Hauseingangstür hindurch öffnet sich die große, zentrale Hausdiele, die als Verteilerraum für sämtliche Zimmer des Erdgeschosses dient. Rechter Hand befinden sich ein geräumiges Schlafzimmer sowie die Küche. Auf der linken Seite liegen ein weiteres Zimmer, das zuletzt als Abstellraum genutzt wurde, sowie das Wannenbad. Geradeaus erreichen Sie das großzügige und helle Wohnzimmer, das viel Platz für individuelle Möblierungsideen bietet und einen angenehmen Blick in den Garten ermöglicht.

Ein separater Hauseingang auf der linken Seite führt direkt in den Obergeschossbereich und eignet sich ideal für getrennte Wohnkonzepte oder eine Nutzung mit mehreren Parteien. Im Obergeschoss befinden sich zwei große Zimmer an den jeweiligen Giebelseiten, außerdem eine Küche im Gaubenausbau. Gegenüber der Küche liegt das Badezimmer. Alle Zimmer sind mit Jalousien ausgestattet, die teilweise elektrisch betrieben werden und zusätzlichen Wohnkomfort bieten.

Der Außenbereich eröffnet weitere vielseitige Nutzungsmöglichkeiten. Auf dem Hauptgrundstück befinden sich eine Garage sowie ein Handwerksraum, der sich ideal als Werkstatt, Lager oder Hobbyraum nutzen lässt. Darüber hinaus befindet

sich auf einem angrenzenden Grundstücksteil, der derzeit nicht zum Eigentum gehört, jedoch seit vielen Jahren von der Gemeinde bzw. der Deichacht mitgenutzt werden darf, eine weitere Garage mit überdachter Terrasse. Dieser Grundstücksteil kann nach Rücksprache mit der Gemeinde zusätzlich erworben werden.

Der Garten wurde über die Jahre liebevoll angelegt und verfügt über einen Brunnen mit Sickerpumpe zur Ableitung von steigendem Grundwasser. Zusätzlich wurde rund um das Haus eine Drainage installiert, um das Gebäude vor Feuchtigkeit zu schützen. Ein besonderes Highlight ist die großzügige Teichanlage mit Fischbestand, Pumpentechnik und Ablaufsystem, die dem Garten eine idyllische Atmosphäre verleiht. Hinter dem Teich befindet sich zudem ein weiterer Schuppen mit vielfältigen Nutzungsmöglichkeiten.

Ein Teil des Grundstücks auf der rechten Seite in Richtung des zweiten Deiches ist nicht Bestandteil des Verkaufs, kann jedoch bei Interesse über die Gemeinde nacherworben werden. Weitere Informationen hierzu erhalten Sie gerne auf Anfrage im Rahmen des Inserates.

**Codice oggetto: 25335137 - 27639 Misselwarden**

## Dettagli dei servizi

Garage

Carport

Teich

Brunnen

Kläranlage

Zwischendecke gedämmt

2023: Erneuerung des Brenners für die Ölheizung

2021: Decken und teilweise Wände im EG vertäfelt und mit LED Deckenstrahler ausgestattet

2021: Klicklaminat im EG

2020: Fliegengitter mit Alu-Rahmen im EG

2018: Fenster EG

2013: Veranda - Neu verputzt

2010: Einbau Heizkörper im Treppenhaus

2010: Wechsel Öltank von Metall zu Kunststoff

2005: Badezimmer EG - Neu

2005: Seiteneingangstür - Einbau (Treppenhaus)

2005: Elektrische und manuelle Rollläden eingebaut

2005: Zimmertüren EG - Neu

2005: Zwischenwand Treppenhaus - Trennung EG/OG

2003: Einbau Zimmertüren OG

1999: Giebel - Isolierung mit Naturschiefer

1998: Decken und teilweise Wände im OG vertäfelt

1996: Fußbodenuntergrund EG/OG - Trockenestrich

1995: Erneuerung des Kesselanlage der Ölheizung

**Codice oggetto: 25335137 - 27639 Misselwarden**

## Tutto sulla posizione

Die Immobilie befindet sich in der Gemeinde Wurster Nordseeküste, einer ruhigen und naturverbundenen Region an der niedersächsischen Nordseeküste. Die Umgebung bietet ein erholsames Wohnumfeld mit viel Grün, frischer Nordseeluft und einer angenehm entspannten Atmosphäre. Besonders hervorzuheben ist die unmittelbare Nähe zum Deich, der in wenigen Gehminuten erreichbar ist und zu Spaziergängen, Fahrradtouren und entspannten Stunden am Wasser einlädt.

Die Verkehrsanbindung ist für eine Küstenlage sehr gut. Der nächstgelegene Bahnhof in Dorum bietet mit der Regionalbahnlinie RB 33 direkte Verbindungen nach Bremerhaven und Cuxhaven. Ergänzend stehen regionale Buslinien zur Verfügung, die die umliegenden Orte zuverlässig miteinander verbinden.

Auch mit dem Auto sind Sie flexibel unterwegs: Gut ausgebaute Landstraßen ermöglichen eine zügige Anbindung an die Küstenorte sowie an die nächstgrößeren Städte. Zudem profitieren Radfahrer von einem hervorragend ausgebauten Wegenetz, das sich entlang der Nordseeküste erstreckt.

Die Kombination aus ruhiger Wohnlage, Deichnähe und einer soliden Verkehrsanbindung macht diese Immobilie besonders attraktiv.

**Codice oggetto: 25335137 - 27639 Misselwarden**

## Ulteriori informazioni

Es liegt ein Energiebedarfsausweis vor.

Dieser ist gültig bis 8.11.2035.

Endenergiebedarf beträgt 447.60 kwh/(m<sup>2</sup>\*a).

Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Öl.

Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1935.

Die Energieeffizienzklasse ist H.

**Codice oggetto: 25335137 - 27639 Misselwarden**

## Partner di contatto

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

Nils Onken

---

Fockenbollwerkstraße 1, 26603 Aurich

Tel.: +49 4941 - 99 03 98 0

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

*Alla clausola di esclusione di responsabilità di von Poll Immobilien GmbH*

---

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