Wiesmoor

Hochwertiges Einfamilienhaus in naturnaher Lage

Número da propriedade: 25210001

PREÇO DE COMPRA: 469.000 EUR • **ÁREA:** ca. 178,58 m^2 • **QUARTOS:** 6.5 • **ÁREA DO TERRENO:** 1.099 m^2

Número da propriedade: 25210001 - 26639 Wiesmoor

- Numa vista geral
- O imóvel
- Dados energéticos
- Uma primeira impressão
- Detalhes do equipamento
- Tudo sobre a localização
- Outras informações
- Pessoa de contacto

Número da propriedade: 25210001 - 26639 Wiesmoor

Numa vista geral

Número da propriedade	25210001
Área	ca. 178,58 m²
Forma do telhado	Telhado de sela
Quartos	6.5
Quartos	4.5
Casas de banho	2
Ano de construção	2002
Tipo de estacionamento	2 x Car port, 3 x Lugar de estacionamento ao ar livre

Preço de compra	469.000 EUR
Natureza	Casa unifamiliar / Moradia
Comissão para arrendatários	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Tipo de construção	Sólido
Área útil	ca. 42 m²
Móveis	Terraço, Lareira, Cozinha embutida

Número da propriedade: 25210001 - 26639 Wiesmoor

Dados energéticos

Sistemas de aquecimento	Aquecimento central
Fonte de Energia	Gás
Certificado Energético válido até	20.01.2035
Aquecimento	Gás

Certificado Energético	Certificado de consumo de energia
Consumo final de energia	82.20 kWh/m²a
Classificação energética	C
Ano de construção de acordo com o certificado energético	2002

Número da propriedade: 25210001 - 26639 Wiesmoor

O imóvel

Número da propriedade: 25210001 - 26639 Wiesmoor

O imóvel

Número da propriedade: 25210001 - 26639 Wiesmoor

O imóvel

Número da propriedade: 25210001 - 26639 Wiesmoor

O imóvel

Número da propriedade: 25210001 - 26639 Wiesmoor

O imóvel

Número da propriedade: 25210001 - 26639 Wiesmoor

O imóvel

Número da propriedade: 25210001 - 26639 Wiesmoor

O imóvel

Número da propriedade: 25210001 - 26639 Wiesmoor

Uma primeira impressão

Dieses gepflegte Einfamilienhaus befindet sich in ruhiger und dennoch zentraler Lage – mit freiem Blick ins Grüne und direkter Feldrandlage. Die Immobilie wurde laufend instand gehalten und modernisiert und überzeugt heute durch eine solide Bausubstanz, zeitgemäßen Wohnkomfort und eine durchdachte Ausstattung. Highlights wie ein lichtdurchfluteter Wintergarten, eine Photovoltaikanlage mit Speicher und ein großzügig angelegter Gartenbereich machen dieses Haus zu einem echten Wohlfühlort.

Beim Betreten empfängt Sie eine helle, freundlich gestaltete Diele, die erst kürzlich modernisiert wurde. Linkerhand liegt das Schlafzimmer im Erdgeschoss, rechterhand befindet sich das Tageslichtbad mit Dusche. Der angrenzende Hauswirtschaftsraum bietet Platz für Waschmaschine, Vorräte und weitere Technik. Unter der Treppe befindet sich zudem ein praktischer Abstellraum.
Der offene Wohnbereich bildet das Herzstück des Hauses: Hier gehen Küche, Essplatz und Wohnzimmer fließend ineinander über. Die Einbauküche wurde geschmackvoll im Jahr 2018 integriert und ist hochwertig ausgestattet. Großzügige Fensterflächen sowie ein Kamin schaffen eine angenehme Wohnatmosphäre.

Besonders einladend ist der angrenzende Wintergarten mit Gaskamin – hier lässt sich der Garten zu jeder Jahreszeit genießen. Dank Fußbodenheizung und Fliegengittern ist das Raumklima sowohl im Winter als auch im Sommer angenehm.
Über eine massive Treppe gelangen Sie ins Dachgeschoss, wo sich drei gemütliche Schlafzimmer sowie ein separates Büro befinden. Auch hier wurde bei Bodenbelägen und Ausstattung auf Qualität und Pflege geachtet.
Das Raumangebot wird erweitert durch einen vollständig gedämmten Dachboden. Der Dämmstandart spiegelt sich auch im Energieausweis wider.

Im Außenbereich überzeugt das Grundstück durch seine Struktur und Vielseitigkeit: Der liebevoll gestaltete Garten bietet verschiedene Rückzugsorte, mehrere Terrassen – teils überdacht oder mit Sonnensegel – sowie ein massiv gebautes Gartenhaus mit neuer Dacheindeckung und eine schöne Feuerstelle. Ein Gewächshaus rundet das Gartenangebot ab. Ein isoliertes Nebengebäude dient als Werkstatt. Die Werkstatt, das geschützten Holzlager- und der Mülltonnenbereich sind trockenen Fußes vom Haus aus zu erreichen. Für Komfort sorgen zudem Glasfaseranschlüsse in allen Räumen und eine Wallbox. Die Photovoltaikanlage mit ca. 10?kWh Speicher wurde 2023 installiert und unterstützt ein nachhaltiges Energiekonzept.

Dieses Haus vereint moderne Technik, eine durchdachte Raumaufteilung und einen Garten zum Entspannen. Es bietet den idealen Rahmen für alle, die ruhiges Wohnen mit hoher Lebensqualität verbinden möchten – ein Zuhause zum Ankommen und Bleiben.

Número da propriedade: 25210001 - 26639 Wiesmoor

Detalhes do equipamento

2003 Kamin
2004 Gartenhaus
- eigener Satellitenanschluss
- kleine durch Glas geschützte Terrasse
2014 Wintergarten
- Fußbodenheizung
- Fliegengitter
2014 Werkstatt (isoliert)
2014 Gaskamin im Wintergarten
2016 teilw. Böden im DG erneuert
2016 Umgestaltung Vorgarten
2018 Waschtisch im Bad EG
2018 Einbauküche
- Fußbodenheizung
2018 Böden im Wohnbereich
2018 Renovierung HWR
2022 Gartenanlage
2022 Gewächshaus (gerammt)
2022 Rasenmähroboter von Gardena
2023 Dach des Gartenhauses
2023 Photovoltaikanalge
- inklusive Speicher ca. 10 kWh
- Wallbox
- Ost-West Ausrichtung
2024 Pavillon
2024 Sonnensegel
2025 Renovierung Diele
- Abstellraum unter der Treppe
- Glasfaserleitung in allen Zimmern
- Außenjalousien
- Fliegengitter
- Dachboden vollständig mit Glaswolle gedämmt
- Holzlager und Mülltonnenüberdachung
- Zentrale und ruhige Lage
- Feldrandlage
- Guten Anbindung an Fahrradwege

Número da propriedade: 25210001 - 26639 Wiesmoor

Tudo sobre a localização

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 Oldenburg 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.

Número da propriedade: 25210001 - 26639 Wiesmoor

Outras informações

Es liegt ein Energieverbrauchsausweis vor.
Dieser ist gültig bis 20.1.2035.
Endenergieverbrauch beträgt 82.20 kwh/(m²*a).
Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Gas.
Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 2002.
Die Energieeffizienzklasse ist C.

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.

Número da propriedade: 25210001 - 26639 Wiesmoor

Pessoa de contacto

Para mais informações, queira contactar a sua pessoa de contacto:

Nils Onken

Fockenbollwerkstraße 1, 26603 Aurich
Tel.: +49 4941 - 99 03 98 0
E-Mail: ostfriesland@von-poll.com

Para o aviso de isenção de responsabilidade da von Poll Immobilien GmbH

www.von-poll.com