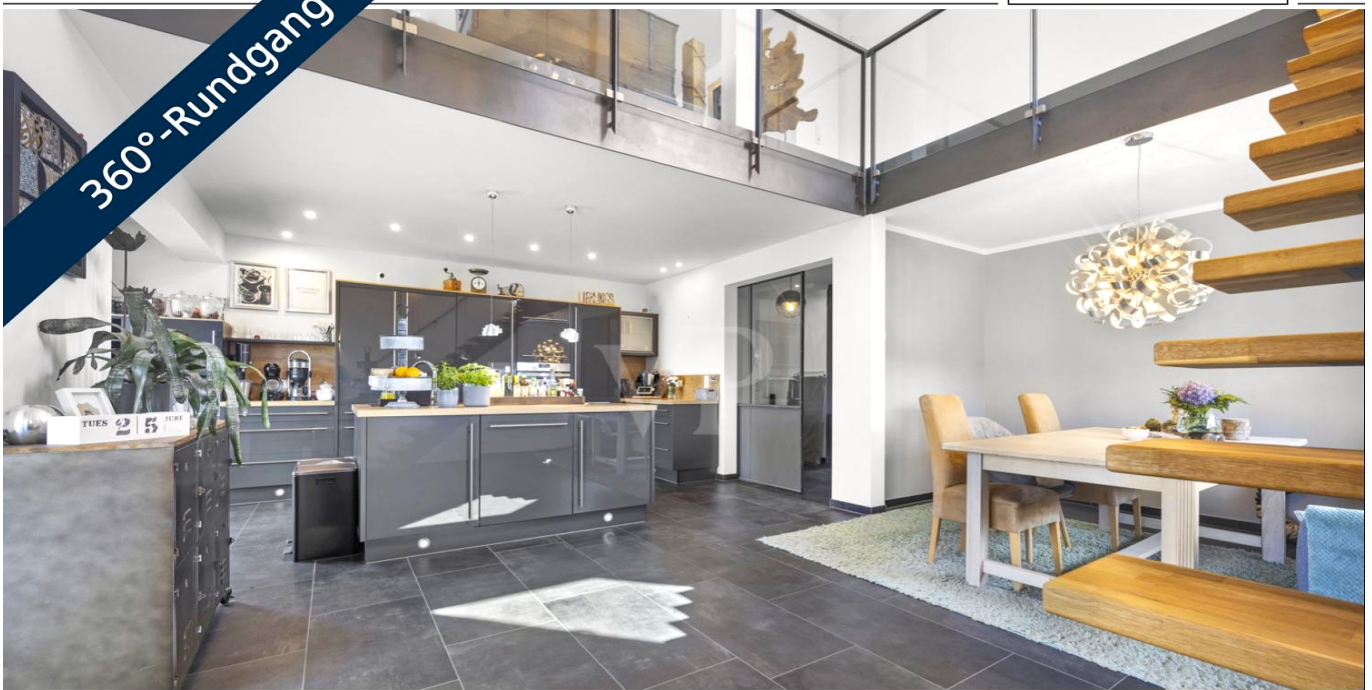


Wangerland / Hohenkirchen

Traumhaus am Wangermeer! Wohnen, Vermieten oder Ferienvermietung -Modernes KfW55 Haus in Küstennähe

???????? ?????: 24284012

360°-Rundgang



www.von-poll.com

???? ?????: 629.000 EUR • ??????: ca. 211,88 m² • ?????: 6 • ????? ??: 625 m²

??????? ???????: 24284012 - 26434 Wangerland / Hohenkirchen

- ?? ??? ??????
- ?? ????????
- ???????????? ??????????
- ??????? ???????????
- ??? ?????? ???????????
- ?????????????????? ??? ??????????
- ??? ??? ??? ?????????????
- ?????? ???????????????
- ?????????????? ???????????????

??????? ?????????: 24284012 - 26434 Wangerland / Hohenkirchen

?? ??? ??????

???????? ?????????	24284012
???????????	ca. 211,88 m ²
????? ??????	?????????????? ?????
????????	6
???????????? ??	3
??????????	
??????????	3
????? ?????????????	2021
????? ?????????????	2 x ???????????
	????? ?????????????,
	1 x ???????

????? ???????	629.000 EUR
???????????	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
????? ?????????????	2021
?????????	????????????????????
?????????????	??????????
????????????????????	ca. 15 m ²
??????	
???????	?????????, WC ????????????, ??????, ???????????????? ?????????

???????? ??????????: 24284012 - 26434 Wangerland / Hohenkirchen

????????????? ???????????

?????????? ??????????	????????????? ??????????	????????????????? ???????????	BEDARF
????? ????????????	??????? ????????????? ????? / ??????	??????? ??????? ???????????	20.00 kWh/m²a
????????????? ????????????????? ??????? ???	04.10.2031	???????????? ????????????? ???????????	A+
????? ????????????	????????? ????????????? ????? / ??????	????? ????????????? ?????????? ?? ?? ????????????? ?????????????????	2021

???????? ??: 24284012 - 26434 Wangerland / Hohenkirchen

?? ???????



www.von-poll.com



???????? ??: 24284012 - 26434 Wangerland / Hohenkirchen

?? ???????



??????? ???????: 24284012 - 26434 Wangerland / Hohenkirchen

?? ????????



???????? ?????????: 24284012 - 26434 Wangerland / Hohenkirchen

?? ?????????



???????? ?????????: 24284012 - 26434 Wangerland / Hohenkirchen

?? ?????????



??????? ???????: 24284012 - 26434 Wangerland / Hohenkirchen

?? ????????



???????? ??: 24284012 - 26434 Wangerland / Hohenkirchen

?? ???????



???????? ??: 24284012 - 26434 Wangerland / Hohenkirchen

?? ???????



???????? ??: 24284012 - 26434 Wangerland / Hohenkirchen

?? ???????



??????? ???????: 24284012 - 26434 Wangerland / Hohenkirchen

?? ????????



???????? ??: 24284012 - 26434 Wangerland / Hohenkirchen

?? ???????



??????? ???????: 24284012 - 26434 Wangerland / Hohenkirchen

?? ???????



???????? ??: 24284012 - 26434 Wangerland / Hohenkirchen

?? ???????



??????? ???????: 24284012 - 26434 Wangerland / Hohenkirchen

?? ????????



??????? ???????: 24284012 - 26434 Wangerland / Hohenkirchen

?? ???????



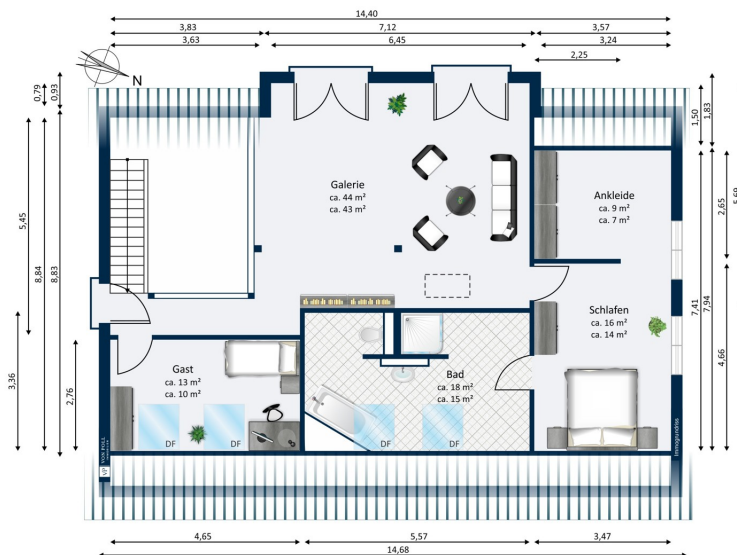
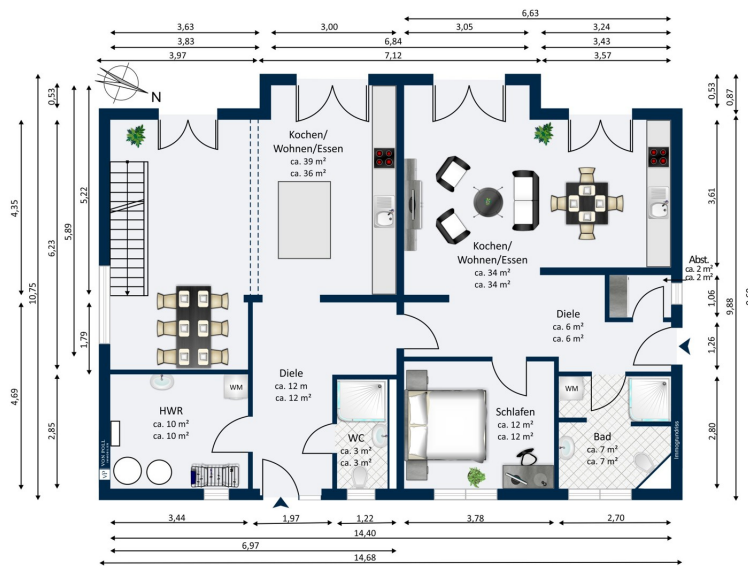
??????? ???????: 24284012 - 26434 Wangerland / Hohenkirchen

?? ???????



??????? ????????: 24284012 - 26434 Wangerland / Hohenkirchen

???????



???? ? ?????? ??? ?????? ?? ????????. ?? ??????? ??? ??????? ??? ??? ??????. ??? ??
???? ?????, ??? ?????????? ?? ?????????????? ??? ?????????? ??? ??????????????.

??????? ???????: 24284012 - 26434 Wangerland / Hohenkirchen

??? ?????? ?????????

Willkommen in Ihrem neuen Zuhause! Dieses Einfamilienhaus mit Einliegerwohnung, gelegen auf einem ca. 625 m² großen Grundstück, verbindet modernen Wohnkomfort mit vielseitigem Nutzungspotenzial. Die ruhige Lage an einem Wendehammer im Wohngebiet am Freizeitsee Wangermeer bietet eine außergewöhnliche Lebensqualität und flexible Nutzungsmöglichkeiten: als Dauerwohnsitz, Zweitwohnsitz, Ferienhaus oder sogar als vollständig nutzbare Ferienimmobilie für größere Gruppen. Das Wohngebiet "Wangermeer Nord" erlaubt Dauerwohnen, Zweitwohnen und Ferienvermietung, sodass sich für dieses Haus zahlreiche Optionen eröffnen. Die Einliegerwohnung kann als eigenständige Wohneinheit für ältere Kinder, als Mehrgenerationenlösung oder als Ferienwohnung genutzt werden. Eine Besonderheit ist die Möglichkeit, die Einliegerwohnung entsprechend umzugestalten, indem anstelle von Küche und Wohnzimmer zwei weitere Zimmer mit jeweils eigener Fensterfront und Außentür geschaffen werden. Dies würde die Nutzung als gesamtes Ferienhaus für größere Gruppen ermöglichen, während der Wohnraum in der Hauptwohnung weiterhin uneingeschränkt zur Verfügung stünde. Das im Jahr 2020 erbaute KfW55-Haus beeindruckt durch seine solide Bauweise im Holzständerwerk mit 140 mm mineralischer Dämmung und Putzfassade. Ausgestattet mit einer effizienten Luft-Wasser-Wärmepumpe und Fußbodenheizung mit Kühlfunktion erreicht es die Energieklasse A+. Die Hauptwohnung besticht durch einen großzügigen Wohn-Essbereich mit offener Küche. Das Erdgeschoss umfasst ein Gäste-WC mit Dusche, einen Hauswirtschaftsraum sowie eine Verbindungstür zur Einliegerwohnung. Die Räumlichkeiten sind durchgehend mit modernen anthrazitfarbenen Fliesen in Betonoptik gestaltet. Eine handgefertigte Schiebetür mit Glaseinsatz führt in die lichtdurchflutete Wohnküche mit einer anthrazitfarbenen Hochglanzküche und Kochinsel. Große, doppelflügelige Fenstertüren öffnen sich zu zwei Terrassen und gewähren einen herrlichen Blick in den Garten. Eine individuell gefertigte Treppe mit Echtholzstufen führt ins Obergeschoss, das ein lichtdurchflutetes Wohnzimmer, ein Arbeits-/Gästezimmer sowie ein Schlafzimmer mit Ankleide und Bad en Suite umfasst. Das Bad überzeugt mit einer freistehenden Badewanne und einer Walk-In-Dusche. Vom Galeriegang aus bietet sich ein Blick auf den See. Eine Balkontür für einen möglichen Vorstellbalkon ist bereits vorbereitet. Wohnfläche der Hauptwohnung: ca. 151 m². Die Einliegerwohnung, die über einen separaten Zugang erreichbar ist, verfügt über ca. 61 m² Wohnfläche und umfasst eine eigene Terrasse, ein Wohnzimmer, ein Schlafzimmer, ein Duschbad. Das Tageslichtbad ist modern gestaltet und verfügt über eine großzügige Walk-In-Dusche sowie Platz für Waschmaschine und Trockner. Des Weiteren verfügt diese Wohnung über eine hochwertige Einbauküche (nicht im Kaufpreis enthalten). Diese Wohneinheit eignet sich

perfekt zur Vermietung, für Familienmitglieder oder als Ferienwohnung. Beide Einheiten sind eigenständig, verfügen über getrennte Hauseingänge, eigene Wasser- und Stromzähler, eine individuelle Fußbodenheizungsregelung sowie eigene TV- und Telefonanschlüsse. Die großzügigen Terrassen sind nach Südwesten ausgerichtet und bieten Sonne ab dem späten Vormittag bis zum Abend. Das Haus punktet mit einer hochwertigen Ausstattung, wie Sicherheits-Haustüren, 3-fach verglasten Kunststofffenstern, Sicherheits-Pilzzapfen und elektrischen Rollläden. Die umfangreiche Elektroinstallation bietet zusätzliche Steckdosen und Lichtauslässe. Eine XL-Garage mit breiter Auffahrt sowie ein zusätzlicher Stellplatz runden das Angebot ab. Die idyllische Lage im Wohngebiet am Wangermeer ist ein echtes Highlight. Der See befindet sich in unmittelbarer Nähe. Nur etwa 50 Meter trennen Sie vom Privatstrand, der ausschließlich für Anwohner zugänglich ist und besondere Entspannungsmomente ermöglicht. Entdecken Sie die vielen Möglichkeiten, die dieses besondere Zuhause bietet – sei es für die private Nutzung oder als lukrative Ferienimmobilie. Genießen Sie die Balance aus Privatsphäre und Gemeinschaft in einer Immobilie, die durch Qualität, Vielseitigkeit und modernes Design überzeugt. Haben wir Ihr Interesse geweckt? Sehr gerne bringen wir Ihnen die attraktive Immobilie bei einer persönlichen Besichtigung näher. Die Immobilie kann nach Vereinbarung übergeben werden.

??????? ???????: 24284012 - 26434 Wangerland / Hohenkirchen

??????????????? ??? ????????

- Energieeffizienzhaus KFW-55
- Luft-Wasser Wärmepumpe
- Fußbodenheizung in allen Räumen mit Kühlfunktion
- Fenster: 3-fach-Verglasung Kunststoff innen weiß, außen anthrazit
- Sicherheits-Haustüren
- Elektrische Rollläden (außer bei Dachflächenfenstern)
- Fliesen Hauptwohnung Anthrazit
- Fliesen Einliegerwohnung Cappuccino
- Holzständerwerk mit 140 mm mineralischer Dämmung und Putzfassade
- Hochwertige Holz-Metalltreppe
- Einbauküche mit Markengeräten
- Garage + 2 Stellplätze
- Dusch/Wannenbad im Obergeschoss Hauptwohnung
- Duschbad im Erdgeschoss Hauptwohnung
- Duschbad in der Einliegerwohnung

??????? ???????: 24284012 - 26434 Wangerland / Hohenkirchen

??? ??? ??? ??????????

Herzlich willkommen am zauberhaften Wangermeer in Hohenkirchen – ein Ort der Ruhe und Entdeckung, nur einen Katzensprung von den unberührten Nordseestränden entfernt. Das Wangermeer, ein Juwel mitten im Wangerland, entstand aus dem Bedürfnis nach Deichsicherheit und erblüht heute als ein idyllischer Freizeitsee. Die Fläche von 100 Hektar birgt eine magische Wasserfläche von 65 Hektar. Am nordöstlichen Ufer thront die Natur in ihrer vollen Pracht. Hier finden seltene Vogelarten wie Kiebitze, Blässhühner, Möwen und Sandregenpfeifer einen sicheren Lebensraum. Schwäne, Enten und Gänse ergänzen die malerische Kulisse. Um das Wangermeer schlängelt sich ein malerischer Rad- und Spazierweg, der bereits in Teilen erlebbar ist. Hohenkirchen gehört zur Gemeinde Wangerland und dem Landkreis Friesland. Der Ort ist das Herzstück des Wangerlandes und liegt nicht nur geografisch mittig im Wangerland, sondern stellt durch den Sitz der Gemeindeverwaltung auch das politische Zentrum der Gemeinde dar. Von Schulen bis zu Handwerksbetrieben, von Alltagsnöten bis zu Wünschen – hier wird alles erfüllt. Das Wattenmeer der Nordsee, seit 2009 UNESCO-Weltnaturerbe, macht die Region zu einem Paradies für Naturliebhaber. Diese einzigartige Landschaft, geprägt von den Gezeiten und einer Vielzahl von Tierarten, ist eine Oase der Erholung. Das Nationalpark-Haus Wangerland in Minsen und geführte Wattwanderungen bieten spannende Einblicke in dieses wertvolle Ökosystem.

??????? ???????: 24284012 - 26434 Wangerland / Hohenkirchen

????? ????????????

Es liegt ein Energiebedarfsausweis vor. Dieser ist gültig bis 4.10.2031. Endenergiebedarf beträgt 20.00 kwh/(m²*a). Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Luft/wasser Wärmepumpe. Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 2021. Die Energieeffizienzklasse ist A+. 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. 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.

??????? ?????????: 24284012 - 26434 Wangerland / Hohenkirchen

????????????? ???????????????

??? ?????????????? ?????????????, ?????????????? ?? ??? ?????????? ?????????????? ???:

Hermann Mehrtens

Wangerstraße 2 Jever
E-Mail: jever@von-poll.com

To Disclaimer of von Poll Immobilien GmbH

www.von-poll.com