Wangerland / Hohenkirchen – Hohenkirchen

Ebenerdiges Wohnen mit Stil! Eigentumswohnung mit Terrasse, Garten, Garage und Zugang zum Wangermeer

??????? ????????: 25284016

???? ??????: 270.000 EUR • ?????????: ca. 62 m² • ???????: 2 • ?????? ???: 300 m²

??????? ????????: 25284016 - 26434 Wangerland / Hohenkirchen – Hohenkirchen

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

??????? ????????: 25284016 - 26434 Wangerland / Hohenkirchen – Hohenkirchen

?? ??? ?????

??????? ????????	25284016
?????????	ca. 62 m²
????? ??????	??????????? ?????
??????	1
???????	2
????????? ??? ????????	1
????????	1
???? ??????????	2021
????? ??????????	1 x ?????????? ????? ??????????, 1 x ??????

???? ??????	270.000 EUR
?????????	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
???? ???????????	2021
??????? ??????????	?????????????????? ????????
??????	???????, ?????, ????????????? ???????

??????? ????????: 25284016 - 26434 Wangerland / Hohenkirchen – Hohenkirchen

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

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

??????? ????????: 25284016 - 26434 Wangerland / Hohenkirchen – Hohenkirchen

?? ???????

??????? ????????: 25284016 - 26434 Wangerland / Hohenkirchen – Hohenkirchen

?? ???????

??????? ????????: 25284016 - 26434 Wangerland / Hohenkirchen – Hohenkirchen

?? ???????

??????? ????????: 25284016 - 26434 Wangerland / Hohenkirchen – Hohenkirchen

?? ???????

??????? ????????: 25284016 - 26434 Wangerland / Hohenkirchen – Hohenkirchen

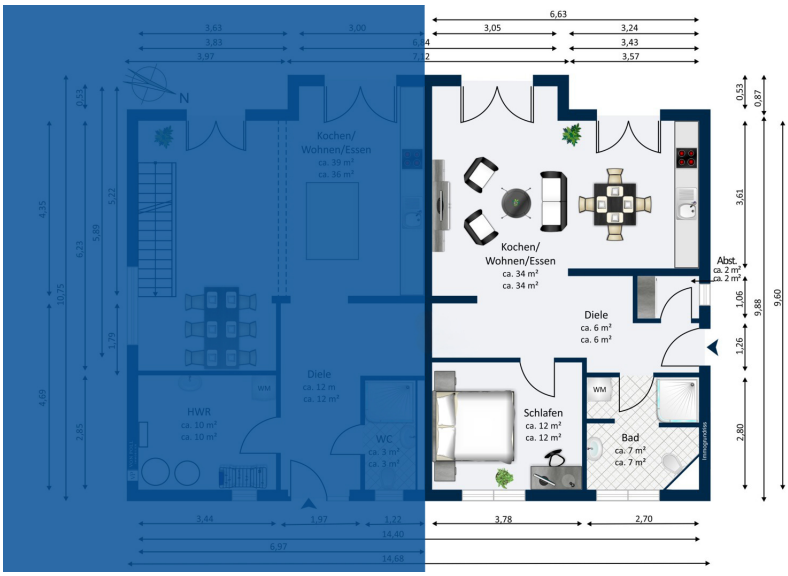
?? ???????

??????? ????????: 25284016 - 26434 Wangerland / Hohenkirchen – Hohenkirchen

?? ???????

??????? ????????: 25284016 - 26434 Wangerland / Hohenkirchen – Hohenkirchen

??????



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

??????? ????????: 25284016 - 26434 Wangerland / Hohenkirchen – Hohenkirchen

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

Sie suchen eine stilvolle, ebenerdige Wohnung mit hochwertiger Ausstattung in ruhiger Lage, ob für sich selbst, als komfortablen Zweitwohnsitz oder als Ferienimmobilie mit Vermietungspotenzial? Dann könnte dieses besondere Angebot am Wangermeer genau das Richtige für Sie sein.

Die ca. 62?m² große Erdgeschosswohnung befindet sich in einem modernen KfW-55-Haus (Baujahr 2020) und wird im Zuge des Verkaufs als rechtlich eigenständige Eigentumswohnung mit separatem Grundbuch und entsprechendem Grundstücksanteil veräußert.

Die Wohnung ist vollständig stufenlos gestaltet. Das moderne Badezimmer verfügt über eine bodengleiche Dusche und ist somit ideal für alle Lebensphasen, insbesondere für das komfortable Wohnen im Alter. Lediglich eine einzelne Stufe am Wohnungseingang trennt Sie noch vom barrierearmen Zugang, mit einer kleinen Rampe oder gezielten Umbaumaßnahmen kann dieser schnell und unkompliziert angepasst werden.

Die Raumaufteilung überzeugt durch Klarheit und Wohnqualität:

- großzügiger Wohn- und Essbereich mit offener Küche
- zwei doppelflügelige, bodentiefe Fenster ermöglichen den direkten Zugang auf die Terrasse
- heller Schlafbereich
- modernes, barrierefreies Bad mit bodengleicher Dusche und Waschmaschinenanschluss
- praktischer Abstellraum
- eigener Gartenanteil mit direktem Zugang vom Wohnbereich

Zur Wohnung gehören außerdem:

- eine Garage mit angrenzendem Abstellraum
- ein eigener PKW-Stellplatz direkt vor der Garage
- ein privater Anliegerweg zum gemeinschaftlich genutzten kleinen Strandabschnitt am Wangermeer – exklusiv für die unmittelbare Nachbarschaft

Besonders interessant: Dieses Wohngebiet lässt offiziell alle drei Nutzungsarten zu – Dauerwohnen, Zweitwohnsitz und Feriennutzung. Somit besteht auch die Möglichkeit, die

Wohnung künftig als Ferienwohnung zu vermieten, sofern eine entsprechende Nutzungsänderung beantragt und genehmigt wird.

Die gesamte Immobilie wurde hochwertig und energieeffizient errichtet. Eine Luft-Wasser-Wärmepumpe in Kombination mit Fußbodenheizung (inkl. Kühlfunktion) sorgt für ein angenehmes Raumklima und dauerhaft niedrige Betriebskosten.

Ob als Rückzugsort für den Ruhestand, moderner Zweitwohnsitz oder attraktive Ferienimmobilie – diese Wohnung vereint Komfort, Qualität und Naturnähe auf überzeugende Weise.

??????? ????????: 25284016 - 26434 Wangerland / Hohenkirchen – Hohenkirchen

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

• Energieeffizienzhaus nach KfW-55-Standard
• Luft-Wasser-Wärmepumpe (Vaillant)
• Fußbodenheizung in allen Räumen mit Kühlfunktion
• 3-fach-verglaste Kunststofffenster (innen weiß / außen anthrazit)
• Sicherheits-Haustüren mit zusätzlicher Verriegelung
• Elektrische Rollläden
• Holzständerwerk mit 140?mm mineralischer Dämmung und Putzfassade
• Hochwertige Fliesen- Farbton Cappuccino
• Zwei doppelflügelige, bodentiefe Fenster ermöglichen den direkten Zugang auf die Terrasse
• Einbauküche mit Markengeräten
• Tageslicht-Duschbad mit Waschmaschinenanschluss
• Terrasse in (Südwestlage)
• Großzügige Garage mit Stromanschluss und zusätzlicher Stellplatz
• Netzwerk- und TV-Anschlüsse in allen Wohnbereichen
• Blower-Door-Test durchgeführt (sehr gute Dichtigkeit)
• Wohngebiet mit Anwohnerstrandzugang am Garten- See ist nur ca. 50?m entfernt
• Nutzung als Dauerwohnsitz oder Zweitwohnsitz

??????? ????????: 25284016 - 26434 Wangerland / Hohenkirchen – 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.

??????? ????????: 25284016 - 26434 Wangerland / Hohenkirchen – 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 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.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.

??????? ????????: 25284016 - 26434 Wangerland / Hohenkirchen – Hohenkirchen

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

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

Hermann Mehrtens

Wangerstraße 2, 26441 Jever
Tel.: +49 4461 - 91 74 52 0
E-Mail: jever@von-poll.com

???? ????????? ??????? ??? von Poll Immobilien GmbH

www.von-poll.com