Wangerland / Waddewarden

Familientraum mit Einliegerwohnung, Garten & Sauna – Wohnen im schönen Wangerland

VP azonosító: 25284015

VÉTELÁR: 447.000 EUR • **HASZNOS LAKÓTÉR:** ca. 175,31 m² • **SZOBÁK:** 5 • **FÖLDTERÜLET:** 1.141 m²

VP azonosító: 25284015 - 26434 Wangerland / Waddewarden

- Áttekintés
- Az ingatlan
- Áttekintés: Energia adatok
- Alaprajzok
- Az elso benyomás
- Részletes felszereltség
- Minden a helyszínrol
- További információ / adatok
- Kapcsolattartó

VP azonosító: 25284015 - 26434 Wangerland / Waddewarden

Áttekintés

VP azonosító	25284015
Hasznos lakótér	ca. 175,31 m²
Teto formája	Nyeregteto
Szobák	5
Hálószobák	3
FÜRDOSZOBÁK	3
ÉPÍTÉS ÉVE	1994
PARKOLÁSI LEHETOSÉGEK	2 x Felszíni parkolóhely, 1 x Garázs

Vételár	447.000 EUR
Ház	Családi ház
Jutalék	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
AZ INGATLAN ÁLLAPOTA	Karbantartott
Kivitelezési módszer	Szilárd
Hasznos terület	ca. 25 m²
Felszereltség	Terasz, Vendég WC, Szauna, Kandalló, Kert / közös használat, Beépített konyha

VP azonosító: 25284015 - 26434 Wangerland / Waddewarden

Áttekintés: Energia adatok

Futési rendszer	Padlófutés
Energiaforrás	Könnyu földgáz
Energia tanúsítvány érvényességének lejárata	18.06.2035
Energiaforrás	Gáz

Energiatanúsítvány	Energia tanusítvány
Végso energiafogyasztás	97.90 kWh/m²a
Energiahatékonysági besorolás / Energetikai tanúsítvány	C
Építési év az energiatanúsítvány szerint	1994

VP azonosító: 25284015 - 26434 Wangerland / Waddewarden

Az ingatlan

VP azonosító: 25284015 - 26434 Wangerland / Waddewarden

Az ingatlan

VP azonosító: 25284015 - 26434 Wangerland / Waddewarden

Az ingatlan

VP azonosító: 25284015 - 26434 Wangerland / Waddewarden

Az ingatlan

VP azonosító: 25284015 - 26434 Wangerland / Waddewarden

Az ingatlan

VP azonosító: 25284015 - 26434 Wangerland / Waddewarden

Az ingatlan

VP azonosító: 25284015 - 26434 Wangerland / Waddewarden

Az ingatlan

VP azonosító: 25284015 - 26434 Wangerland / Waddewarden

Az ingatlan

VP azonosító: 25284015 - 26434 Wangerland / Waddewarden

Az ingatlan

VP azonosító: 25284015 - 26434 Wangerland / Waddewarden

Az ingatlan

VP azonosító: 25284015 - 26434 Wangerland / Waddewarden

Az ingatlan

VP azonosító: 25284015 - 26434 Wangerland / Waddewarden

Az ingatlan

Erdgeschoss

VP azonosító: 25284015 - 26434 Wangerland / Waddewarden

Az ingatlan

FÜR SIE IN DEN BESTEN LAGEN

VON POLL IMMOBILIEN®

Arne Leschnig
Selbstständiger Immobilienberater

VON POLL IMMOBILIEN Shop Jever
Wangerstraße 2 | 26441 Jever
T.: 04461 - 91 74 52 0
arne.leschnig@von-poll.com

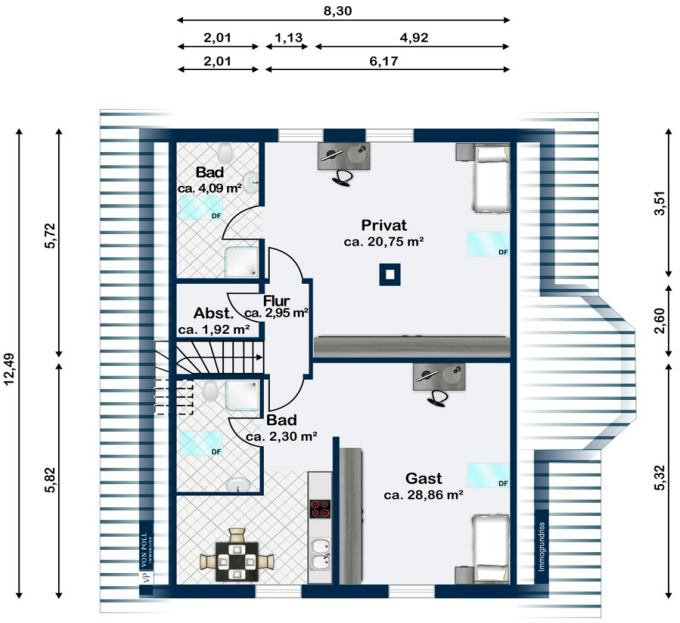
Bei allen Fragen rund um die Immobilienvermittlung sind wir Ihr richtiger Ansprechpartner.

Rufen Sie uns an. Wir beraten Sie gerne.

www.von-poll.com

VP azonosító: 25284015 - 26434 Wangerland / Waddewarden

Alaprajzok



Dachgeschoss

Ez az alaprajz nem méretarányos. A dokumentumokat a megbízó adta át a részünkre. Az adatok helyességéért nem vállalunk felelősséget.

VP azonosító: 25284015 - 26434 Wangerland / Waddewarden

Az elso benyomás

Dieses liebevoll geplante Anwesen vereint Ruhe, Großzügigkeit und ein hochwertiges Wohnambiente. Mit rund 175?m² Wohnfläche, ca. 26?m² Nutzfläche und einer Garage bietet es viel Raum für anspruchsvolles Wohnen – ob als großzügiges Einfamilienhaus oder mit separatem Bereich für Gäste oder Angehörige.

Die durchdachte Aufteilung und die stilvolle Ausführung ermöglichen vielfältige Nutzungskonzepte – sowohl für Familien mit Platzbedarf als auch für Paare, die Wert auf Komfort, Flexibilität und Qualität legen.

Das Haus befindet sich auf einem über 1.140?m² großen Grundstück in einer gewachsenen, ruhigen Nachbarschaft mit gepflegten Gärten und freiem Blick ins Grüne – ein Ort zum Durchatmen und Ankommen. Die Umgebung wirkt wie eine ruhige Oase, in der sich Natur und Wohnkomfort harmonisch ergänzen. Hier leben Sie in einem Bereich, der gleichzeitig Privatsphäre und nachbarschaftliche Geborgenheit vermittelt – ein selten gewordener Wohnwert.

Schon beim Eintreten empfängt Sie eine besondere Wohnatmosphäre: ein heller, hochwertiger Designvinylboden in PVC-freier Ausführung der Marke Haro, durchdachte Ausstattungsdetails und charakteristische Türen mit Bullaugen, die nicht nur Helligkeit schenken, sondern auch einen dezenten maritimen Akzent setzen – passend zur Lage an der Küste und stilistisch perfekt eingebettet in das gesamte Gestaltungskonzept des Hauses.

Das großzügige Wohnzimmer beeindruckt mit einem eleganten Erker, der architektonische Tiefe schafft. Direkt angrenzend liegt das lichtdurchflutete Esszimmer mit Zugang zur Terrasse – ideal für gesellige Abende oder ruhige Stunden mit Blick ins Grüne. Hier lassen sich kulinarische Abende im Sommer genauso gut genießen wie gemütliche Wintertage mit Blick in den Garten. Die gepflegte Küche grenzt an den Essbereich an und ist auch vom Flur aus erreichbar. Die kurzen Wege sorgen für eine angenehme Funktionalität im Alltag.

Im Erdgeschoss befinden sich außerdem ein Gäste-WC, ein großzügiger Hauswirtschaftsraum mit praktischem Abstellbereich sowie ein komfortables Schlafzimmer mit direktem Zugang zum Tageslichtbad. Dieses Bad en suite ist mit einer integrierten Sauna der Marke Klafs ausgestattet und bietet Ihnen somit nicht nur funktionalen Komfort, sondern auch die Möglichkeit, sich im eigenen Zuhause kleine

Wellnessmomente zu gönnen – perfekt für entspannte Abende nach einem langen Tag.

Das Obergeschoss bietet eine separat nutzbare Wohneinheit mit zwei Wohn-/Schlafbereichen, zwei Tageslichtbädern sowie einem zentralen Flur. Im rechten Schlafraum sind bereits Anschlüsse für eine Küche vorbereitet – ideal für Gäste, ältere Kinder oder zur Vermietung. Eine flexible Lösung für viele Lebenslagen – zukunftsfähig und vielseitig. Hier eröffnen sich Möglichkeiten, die mit Ihren Lebensphasen mitwachsen.

Der uneinsehbare Garten ist ein echtes Highlight. Große Rasenflächen, liebevoll gestaltete Beete und eine geschützte Sitzecke am hinteren Grundstücksrand, eingebettet in Bäume und Pflanzen, laden zum Verweilen ein. Der freie Blick über die angrenzende Weide vermittelt Weite und Ruhe – ein privater Rückzugsort mit besonderer Atmosphäre. Mehrere Terrassen bieten je nach Tageszeit den perfekten Platz im Freien. Ein app-gesteuerter Rasenmähroboter sorgt ganz automatisch für einen stets gepflegten Rasen – damit Sie mehr Zeit zum Genießen haben. Ergänzt wird das stimmungsvolle Gartenambiente durch einen eindrucksvollen Sandsteinbrunnen aus Südfrankreich sowie eine handgefertigte Skulptur, die dem Außenbereich eine ganz persönliche Note verleiht – ob beim Frühstück im Morgenlicht oder beim Sonnenuntergang in der geschützten Ruheecke.

Pflegeleichte, aluminiumbeschichtete Fensterläden unterstreichen die friesische Anmutung des Hauses. Diese langlebigen Elemente sind nicht nur ein Blickfang, sondern auch funktional durchdacht. Eine moderne Alarmanlage mit Tür-/Fensterkontakten, Bewegungsmeldern und Kamerafunktion sorgt für Sicherheit – steuerbar über einen Sicherheitsdienst oder direkt zur Polizei. Dieses System bietet nicht nur Schutz, sondern auch ein beruhigendes Gefühl der Kontrolle – selbst in Abwesenheit.

Markenqualität zieht sich durch das gesamte Haus: HÖRMANN-Sektionaltor, Haro PVC-freier Designboden, Klafs-Sauna, Duravit-Sanitär, Gessi/Dornbracht-Armaturen, JADO-Türdrücker, KAGO-Kaminofen sowie maßgefertigte Holzelemente von Peters & Peters (z.?B. Mülltonnenbox, Einfahrtstor und Tür aus ODUM-IROKO-Hartholz) unterstreichen den hohen Anspruch an Stil, Substanz und Langlebigkeit. Diese Auswahl zeugt von einem durchgehend gehobenen Ausstattungsniveau und zeigt, dass hier nicht gespart, sondern mit Blick auf Nachhaltigkeit, Design und Komfort investiert wurde.

Fazit:

Ein Zuhause mit Substanz, Stil und großem Wohlfühlfaktor – ob als dauerhaftes Eigenheim, Mehrgenerationenlösung oder repräsentativer Rückzugsort. Hier treffen Qualität, hochwertige Materialien und liebevolle Gestaltung auf eine Lage, die Ruhe, Natur und Nachbarschaft vereint.

Vereinbaren Sie jetzt Ihre persönliche Besichtigung, es lohnt sich!

VP azonosító: 25284015 - 26434 Wangerland / Waddewarden

Részletes felszereltség

- Garage HÖRMANN-Sektionaltor
- Haro PVC-freier Designboden
- Klafs-Sauna
- Duravit-Sanitär
- Gessi-Armaturen
- JADO-Türdrücker
- KAGO 8 Kw Kaminofen
- Einbauküche Edelstahlwaschbecken - Markengeräte
- Schlafzimmer mit Badezimmer und integrierter Sauna
- Separates Gäste-WC
- Wohnraum Obergeschoss mit vorhandenen Küchenanschlüssen (Küche nachrüstbar)
- Rasenmähroboter
- Alarmanlage mit Schaltung zur Polizei/Sicherheitsdienst
- Pulverbeschichtete Fensterläden
- 2 Fach-Iso verglaste Fenster
- Gasheizung 2017 App-Steuerbar
- Drainage
- Fußbodenheizung

VP azonosító: 25284015 - 26434 Wangerland / Waddewarden

Minden a helyszínrol

Diese Immobilie befindet sich in einem charmanten, ländlich geprägten Ortsteil der Gemeinde Wangerland – eingebettet zwischen Feldern, Weiden und kleinen Höfen. Die Umgebung steht für naturnahes, ruhiges Wohnen mit viel Platz und Weitblick, abseits vom Trubel der touristischen Küstenorte – und dennoch in angenehmer Reichweite zu Meer, Stränden und urbaner Infrastruktur.

Was die Lage so besonders macht:

Ruhe & Entspannung:
Hier genießen Sie eine wohltuende Distanz zum Alltag. Die ländliche Lage bietet Ihnen einen echten Rückzugsort – ideal zum Abschalten, Entschleunigen und Krafttanken inmitten intakter Natur.

Vielfältige Freizeitmöglichkeiten:
Radfahren, Wandern, Reiten oder Angeln – rund um den Ort laden Feldwege, kleine Wälder und weite Landschaften zu vielfältigen Aktivitäten ein. Die Nähe zur Nordsee sorgt zusätzlich für maritime Freizeitangebote wie Wattwanderungen, Segeln oder Ausflüge auf die ostfriesischen Inseln.

Zentrale Erreichbarkeit:
Trotz der ruhigen Lage profitieren Sie von einer guten Anbindung. Die Städte Wilhelmshaven, Jever und Oldenburg sind bequem erreichbar und bieten Ihnen alles, was das tägliche Leben benötigt – von Einkaufsmöglichkeiten bis zu medizinischer Versorgung und weiterführenden Schulen.

Kulturelles und Urbanes in greifbarer Nähe:
Ob das Schloss in Jever, das Küstenmuseum in Wilhelmshaven oder ein Tagesausflug nach Bremen – die Region bietet viele kulturelle Anlaufpunkte. Gleichzeitig erreichen Sie die Nordseeküste mit Orten wie Hooksiel, Carolinensiel oder Horumersiel in nur wenigen Autominuten.

Verkehrsanbindung:
Die Autobahn A29 ist ca. 20 km entfernt und bietet eine zügige Verbindung in Richtung Bremen oder Wilhelmshaven. Der Flughafen Bremen liegt in etwa 100 km Entfernung und ist gut erreichbar.

Natur erleben:
Die Region überzeugt durch ihren weiten Horizont, gepflegte Natur und klare Luft. Spaziergänge an Feldern vorbei, durch kleine Wälder oder entlang ruhiger Wege machen diesen Ort zu einem Platz, an dem man zur Ruhe kommt und Kraft schöpft.

VP azonosító: 25284015 - 26434 Wangerland / Waddewarden

További információ / adatok

Es liegt ein Energieverbrauchsausweis vor.
Dieser ist gültig bis 18.6.2035.
Endenergieverbrauch beträgt 97.90 kwh/(m²*a).
Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Erdgas leicht.
Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1994.
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.

VP azonosító: 25284015 - 26434 Wangerland / Waddewarden

Kapcsolattartó

További információért forduljon a kapcsolattartójához:

Hermann Mehrtens

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

A von Poll Immobilien GmbH felelősségkizárásához

www.von-poll.com