

Wangerland / Hohenkirchen – Hohenkirchen

Wohnen, wo andere Urlaub machen – Ihr neues Zuhause am Wangermeer, nur 12 Min. zur Nordsee

VP azonosító: 25284018

Neuvorstellung



www.von-poll.com

VÉTELÁR: 259.000 EUR • HASZNOS LAKÓTÉR: ca. 120 m² • SZOBÁK: 4 • FÖLDTERÜLET: 450 m²

VP azonosító: 25284018 - 26434 Wangerland / Hohenkirchen – Hohenkirchen

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

VP azonosító: 25284018 - 26434 Wangerland / Hohenkirchen – Hohenkirchen

Áttekintés

VP azonosító	25284018
Hasznos lakótér	ca. 120 m²
Teto formája	Nyeregteto
Szobák	4
Hálósobák	3
FÜRDOSZOBÁK	2
ÉPÍTÉS ÉVE	1995
PARKOLÁSI LEHETOSÉGEK	1 x Beálló, 2 x Felszíni parkolóhely

Vételár	259.000 EUR
Ház	Ikerház fele
Jutalék	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Modernizálás / Felújítás	2025
AZ INGATLAN ÁLLAPOTA	Karbantartott
Kivitelezési módszer	Szilárd
Felszereltség	Terasz, Vendég WC, Kandalló, Kert / közös használat

VP azonosító: 25284018 - 26434 Wangerland / Hohenkirchen – Hohenkirchen

Áttekintés: Energia adatok

Futési rendszer	Padlófűtés
Energiaforrás	Könnyű földgáz
Energia tanúsítvány érvényességének lejáratá	28.08.2029
Energiaforrás	Gáz

Energiatanúsítvány	Energia tanúsítvány
Végso energiafogyasztás	126.40 kWh/m²a
Energiahatékonysági besorolás / Energetikai tanúsítvány	D
Építési év az energiatanúsítvány szerint	1995

VP azonosító: 25284018 - 26434 Wangerland / Hohenkirchen – Hohenkirchen

Az ingatlan



VP azonosító: 25284018 - 26434 Wangerland / Hohenkirchen – Hohenkirchen

Az ingatlan



VP azonosító: 25284018 - 26434 Wangerland / Hohenkirchen – Hohenkirchen

Az ingatlan



VP azonosító: 25284018 - 26434 Wangerland / Hohenkirchen – Hohenkirchen

Az ingatlan



VP azonosító: 25284018 - 26434 Wangerland / Hohenkirchen – Hohenkirchen

Az ingatlan



VP azonosító: 25284018 - 26434 Wangerland / Hohenkirchen – Hohenkirchen

Az ingatlan



VP azonosító: 25284018 - 26434 Wangerland / Hohenkirchen – Hohenkirchen

Az ingatlan



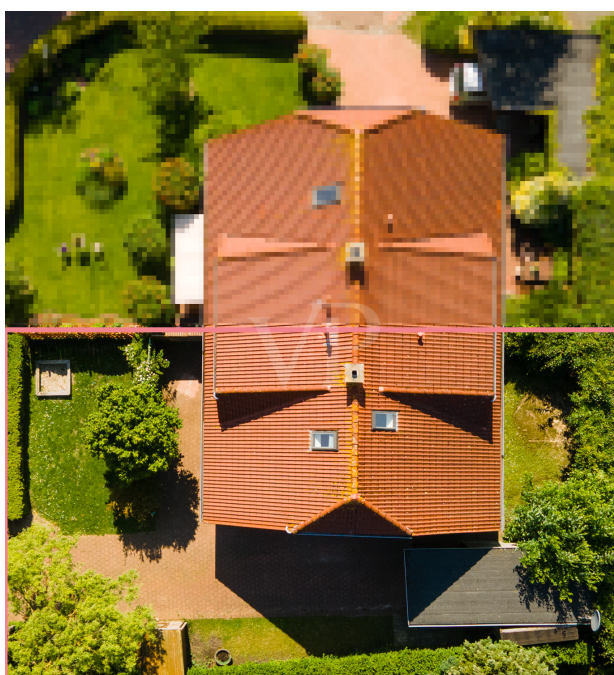
VP azonosító: 25284018 - 26434 Wangerland / Hohenkirchen – Hohenkirchen

Az ingatlan



VP azonosító: 25284018 - 26434 Wangerland / Hohenkirchen – Hohenkirchen

Az ingatlan



VP azonosító: 25284018 - 26434 Wangerland / Hohenkirchen – Hohenkirchen

Az ingatlan



FÜR SIE IN DEN BESTEN LAGEN



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.

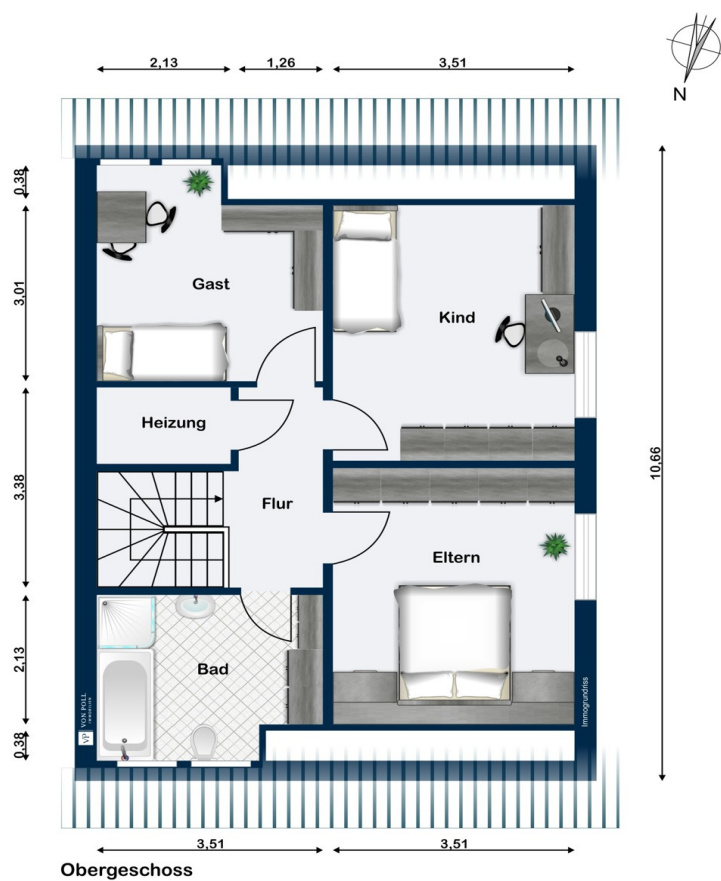
Rufen Sie uns an. Wir beraten Sie gerne.

www.von-poll.com

VP azonosító: 25284018 - 26434 Wangerland / Hohenkirchen – Hohenkirchen

Alaprajzok





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

VP azonosító: 25284018 - 26434 Wangerland / Hohenkirchen – Hohenkirchen

Az also benyomás

Willkommen in Hohenkirchen – nur wenige Minuten vom Wangermeer und ca. 12 Autominuten zu den Nordseestränden. Die DHH bietet ca. 120 m² Wohnfläche, 20m² Terrasse Kamin, 3 Schlafzimmer, 2 Bäder und einen ausgebauten Dachboden (Nutzfläche) mit durchgehender Treppe. Carport plus zwei Stellplätze runden das Angebot ab.

Das Haus wurde 1995 in massiver Bauweise errichtet und überzeugt mit einer durchdachten Aufteilung.

Im Erdgeschoss empfängt Sie das sehr großzügige und gemütliche Wohnzimmer mit Kamin, das für eine behagliche Atmosphäre sorgt. Von hier aus gelangen Sie direkt auf die sonnige Terrasse und in den pflegeleichten Garten – ideal für entspannte Stunden im Freien. Die Küche bietet ausreichend Platz für eine gemütliche Essecke. Sowohl im Duschbad als auch im Hauswirtschaftsraum ist jeweils ein Waschmaschinenanschluss vorhanden. Der Hauswirtschaftsraum dient zugleich als Abstell- und Waschküche.

Im Obergeschoss befinden sich drei Schlafzimmer sowie ein Tageslichtbad mit Wanne und Dusche. Der ausgebauter Dachboden stellt zusätzliche Nutzfläche dar und eignet sich hervorragend als Homeoffice, Spielzimmer oder Gästeschlafbereich. Ein besonderer Vorteil ist der vollwertige Zugang: Die Treppe setzt sich ohne Unterbrechung bis ins Dachgeschoss fort, eine Bodentreppe ist nicht erforderlich. Zum Haus gehören ein Carport sowie zwei weitere Stellplätze.

Die Lage verbindet Ruhe und kurze Wege: In unmittelbarer Nähe finden Sie Einkaufsmöglichkeiten, Schule, Kindergarten, Ärzte und Freizeitangebote. Das Wangermeer mit Badestrand erreichen Sie in wenigen Minuten, die Nordseeküste mit Schillig, Hooksiel oder Horemersiel in rund 12 Autominuten.

Das Haus wurde stets gepflegt, einzelne Modernisierungen können Sie nach Ihrem persönlichen Geschmack vornehmen. So gestalten Sie sich Ihr eigenes, individuelles Wohlfühlzuhaus, zu einem attraktiven Preis-Leistungs-Verhältnis.

VP azonosító: 25284018 - 26434 Wangerland / Hohenkirchen – Hohenkirchen

Részletes felszereltség

- Kunststofffenster 2-fach-Isolierverglasung
- Fliesen
- Laminat
- Carport mit 2 Stellplätzen
- 2 Badezimmer (Duschbad Erdgeschoss) - (Dusch-Wannenbad Obergeschoss)
- Ausgebauter Dachboden (Nutzfläche)
- Kamin
- Rollläden

VP azonosító: 25284018 - 26434 Wangerland / Hohenkirchen – Hohenkirchen

Minden a helyszínról

Herzlich willkommen in Hohenkirchen – Diese Immobilie ist nicht direkt am Wangermeer gelegen, aber in bequemer Nähe dazu und unweit der Nordseestrände.

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.

Ein Highlight ist die rund 250 Meter lange Promenadenbrücke über das Wangermeer – ein beliebter Ort zum Verweilen, besonders zu Sonnenauf- oder -untergang. Die Umgebung lädt mit gepflegten Radwegen, Naturbeobachtungsplätzen und Freizeitangeboten wie Fußballgolf, Stand-Up-Paddling oder Grillplätzen zur aktiven Erholung ein. Familien finden mit dem „Dorf Wangerland“ oder dem benachbarten „Buhl Activity-Park“ ganzjährig wetterunabhängige Spiel- und Freizeitmöglichkeiten.

Hohenkirchen gehört zur Gemeinde Wangerland und dem Landkreis Friesland. Der Ort ist das Herzstück des Wangerlandes und liegt nicht nur geografisch mittig, 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.

Darüber hinaus punktet der Ort mit einer sehr guten Nahversorgung und Infrastruktur: Supermärkte, Einzelhandel, Ärzte, Apotheke, Bankfilialen, Kindergärten und Schulen befinden sich direkt vor Ort. Auch das Marien-Gymnasium in Jever ist über den öffentlichen Nahverkehr gut erreichbar. Hohenkirchen ist hervorragend angebunden – mit Busverbindungen nach Wilhelmshaven, Jever sowie zu den Küstenbadeorten Hooksiel, Schillig und Carolinensiel.

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.

VP azonosító: 25284018 - 26434 Wangerland / Hohenkirchen – Hohenkirchen

További információ / adatok

Es liegt ein Energieverbrauchsausweis vor.

Dieser ist gültig bis 28.8.2029.

Endenergieverbrauch beträgt 126.40 kwh/(m²*a).

Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Erdgas leicht.

Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1995.

Die Energieeffizienzklasse ist D.

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.

VP azonosító: 25284018 - 26434 Wangerland / Hohenkirchen – Hohenkirchen

Kapcsolattartó

További információért forduljon a kapcsolattartójához:

Hermann Mehrrens

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