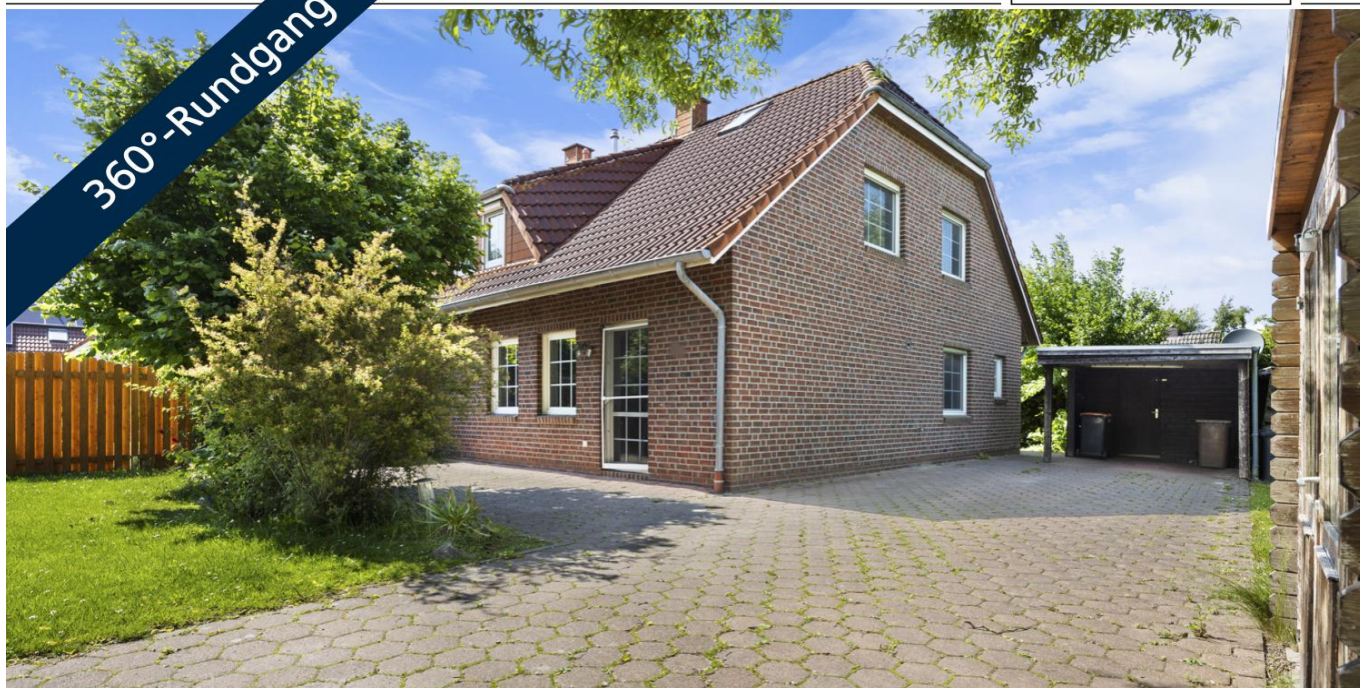


Wangerland / Hohenkirchen

Gepflegte Doppelhaushälfte in ruhiger Lage von Hohenkirchen – perfekt für Familien & Paare

Objektnummer: 25284013

360°-Rundgang



www.von-poll.com

KAUFPREIS: 295.000 EUR • WOHNFLÄCHE: ca. 120 m² • ZIMMER: 4 • GRUNDSTÜCK: 386 m²

Objektnummer: 25284013 - 26434 Wangerland / Hohenkirchen

- Auf einen Blick
- Die Immobilie
- Auf einen Blick: Energiedaten
- Grundrisse
- Ein erster Eindruck
- Ausstattung und Details
- Alles zum Standort
- Weitere Informationen
- Ansprechpartner

Objektnummer: 25284013 - 26434 Wangerland / Hohenkirchen

Auf einen Blick

Objektnummer	25284013
Wohnfläche	ca. 120 m²
Dachform	Satteldach
Zimmer	4
Schlafzimmer	3
Badezimmer	2
Baujahr	1995
Stellplatz	1 x Carport, 2 x Freiplatz

Kaufpreis	295.000 EUR
Haus	Doppelhaushälfte
Provision	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Modernisierung / Sanierung	2025
Bauweise	Massiv
Ausstattung	Terrasse, Gäste-WC, Garten/-mitbenutzung

Objektnummer: 25284013 - 26434 Wangerland / Hohenkirchen

Auf einen Blick: Energiedaten

Heizungsart	Zentralheizung	Energieausweis	VERBRAUCH
Wesentlicher Energieträger	Erdgas leicht	Endenergieverbrauch	126.40 kWh/m²a
Energieausweis gültig bis	28.08.2029	Energie-Effizienzklasse	D
Befuerung	Gas	Baujahr laut Energieausweis	1995

Objektnummer: 25284013 - 26434 Wangerland / Hohenkirchen

Die Immobilie



Objektnummer: 25284013 - 26434 Wangerland / Hohenkirchen

Die Immobilie



Objektnummer: 25284013 - 26434 Wangerland / Hohenkirchen

Die Immobilie



Objektnummer: 25284013 - 26434 Wangerland / Hohenkirchen

Die Immobilie



Objektnummer: 25284013 - 26434 Wangerland / Hohenkirchen

Die Immobilie



Objektnummer: 25284013 - 26434 Wangerland / Hohenkirchen

Die Immobilie



Objektnummer: 25284013 - 26434 Wangerland / Hohenkirchen

Die Immobilie



Objektnummer: 25284013 - 26434 Wangerland / Hohenkirchen

Die Immobilie



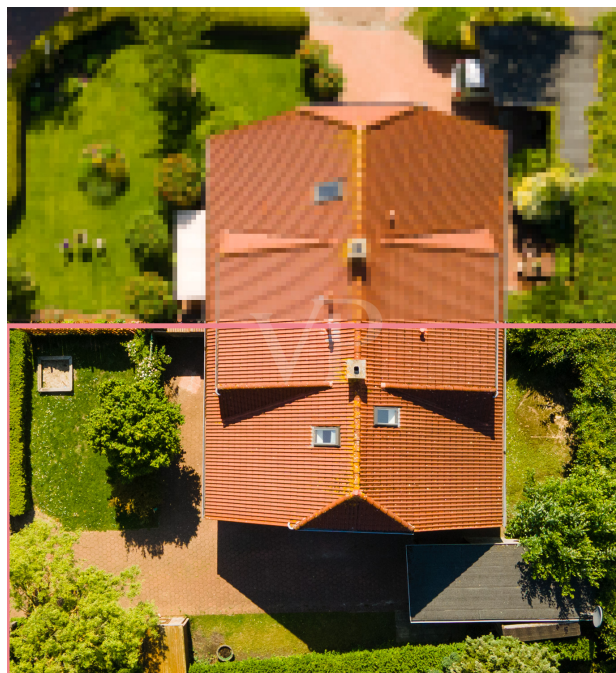
Objektnummer: 25284013 - 26434 Wangerland / Hohenkirchen

Die Immobilie



Objektnummer: 25284013 - 26434 Wangerland / Hohenkirchen

Die Immobilie



Objektnummer: 25284013 - 26434 Wangerland / Hohenkirchen

Die Immobilie

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.

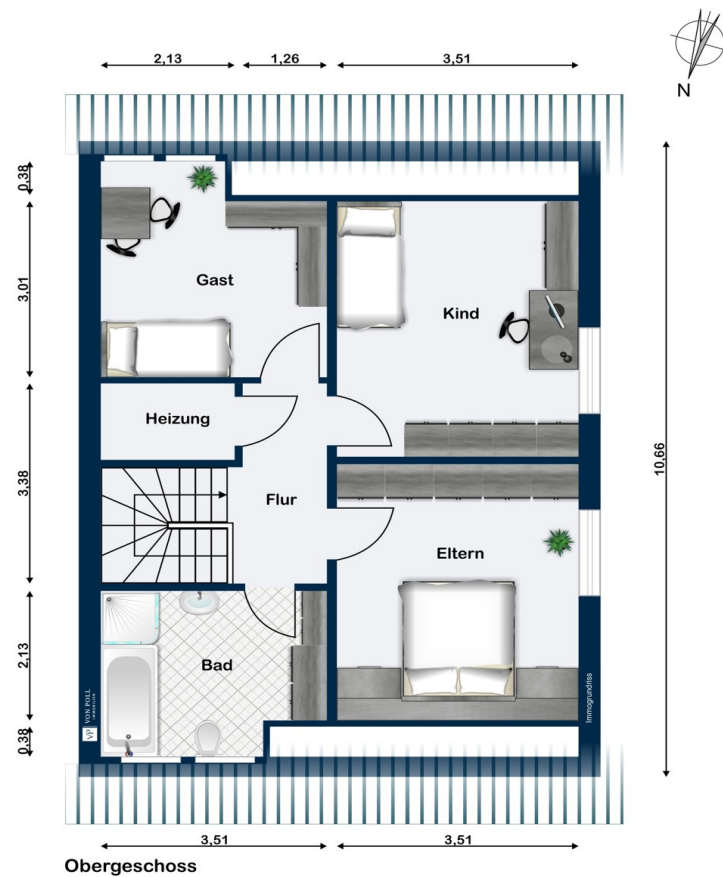
Rufen Sie uns an. Wir beraten Sie gerne.

www.von-poll.com

Objektnummer: 25284013 - 26434 Wangerland / Hohenkirchen

Grundrisse





Dieser Grundriss ist nicht maßstabsgetreu. Die Unterlagen wurden uns vom Auftraggeber zur Verfügung gestellt. Aus diesem Grund können wir nicht für die Richtigkeit der Angaben garantieren.

Objektnummer: 25284013 - 26434 Wangerland / Hohenkirchen

Ein erster Eindruck

In einer ruhigen Seitenstraße in Hohenkirchen erwartet Sie diese großzügige Doppelhaushälfte aus dem Jahr 1995 – ideal für Familien oder Paare, die ein durchdachtes Raumkonzept, eine angenehme Wohnlage und einen Garten zum Durchatmen suchen. Auch als Zweitwohnsitz bietet das Haus eine hervorragende Möglichkeit, sich einen Rückzugsort an der Nordseeküste zu schaffen – naturnah, ruhig und gut erreichbar. In nur rund 12 Minuten erreichen Sie den Strand in Schillig oder das lebendige Carolinensiel – perfekte Ziele für spontane Auszeiten am Meer.

Darüber hinaus begeistert die direkte Umgebung mit dem nahegelegenen Wangermeer – einem ca. 100?ha großen Freizeitsee mit Spazier- und Radwegen, Beobachtungspunkten für Naturfreunde sowie einer Promenadenbrücke mit herrlichem Blick auf Wasser, Weiden und Sonnenuntergänge. Ein echtes Highlight für Aktive, Ruhesuchende und Familien.

Das Haus steht auf einem ca. 386?m² großen Grundstück und bietet ca. 120?m² Wohnfläche sowie einen ausgebauten Dachboden – mit einer durchdachten Raumaufteilung, die mehr Platz bietet, als man zunächst vermuten würde.

Im Erdgeschoss öffnet sich ein heller, offener Wohn- und Essbereich mit direktem Zugang zur Terrasse und dem Garten. Ein gemütlicher Kamin sorgt dabei für wohlige Wärme und eine besondere Atmosphäre in der kälteren Jahreszeit. Große Fenster schaffen eine angenehme Verbindung zwischen Innen- und Außenraum – perfekt für gesellige Abende, das Familienleben oder entspannte Wochenenden. Die separate Küche kann individuell mit einer Einbauküche nach eigenen Vorstellungen ausgestattet werden. Ein praktischer Hauswirtschaftsraum sowie ein Duschbad mit zusätzlichem Waschmaschinenanschluss ergänzen diese Ebene funktional und komfortabel.

Im Obergeschoss befinden sich drei gut geschnittene Zimmer, die sich flexibel als Schlaf-, Kinder-, Gäste- oder Arbeitszimmer nutzen lassen, sowie ein Tageslichtbad mit Dusche und Badewanne. Der zentral gelegene Heizungsraum bietet zusätzlich Platz für die Nutzung als praktischer Abstellraum und sorgt für eine durchdachte Raumstruktur im Obergeschoss. Darüber hinaus ist der Dachboden bereits ausgebaut und bietet zusätzlichen Raum für Homeoffice, Hobby oder Stauraum. Die Treppe führt durchgehend bis ins Dachgeschoss, was sich als sehr praktisch erweist und die Nutzung komfortabel gestaltet.

Der Außenbereich überzeugt mit einem Garten, der Platz für Erholung, Spielen und Gestalten bietet. Ein Gartenhaus steht für zusätzlichen Stauraum bereit. Außerdem gehört ein Carport mit integriertem Abstellraum zur Immobilie – praktisch und wettergeschützt.

Hohenkirchen selbst bietet eine hervorragende Infrastruktur mit Supermärkten, Apotheke, Ärzten, Grund- und Oberschule und einem Kindergarten sowie guter ÖPNV-Anbindung nach Jever, Wilhelmshaven und zu den Küstenorten. Damit eignet sich diese Lage auch ideal für Familien oder alle, die Ruhe genießen und dennoch gut angebunden wohnen möchten.

Ein Zuhause, das durch Raum, Lage und Potenzial überzeugt – perfekt für alle, die langfristig ankommen oder sich eine zweite Heimat schaffen möchten. Jetzt Besichtigung vereinbaren und vor Ort erleben.

Objektnummer: 25284013 - 26434 Wangerland / Hohenkirchen

Ausstattung und Details

- ISO-Glas 2 Fach Kunststoff
- Fliesen
- Laminat
- Carport mit 2 Stellplätzen
- 2 Badezimmer (Duschbad) - (Dusch-Wannenbad)
- Ausgebauter Dachboden
- Kamin
- Vorbaurollladen

Objektnummer: 25284013 - 26434 Wangerland / Hohenkirchen

Alles zum Standort

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.

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.

Objektnummer: 25284013 - 26434 Wangerland / Hohenkirchen

Weitere Informationen

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.

Objektnummer: 25284013 - 26434 Wangerland / Hohenkirchen

Ansprechpartner

Weitere Informationen erhalten Sie über Ihren Ansprechpartner:

Hermann Mehrrens

Wangerstraße 2, 26441 Jever

Tel.: +49 4461 - 91 74 52 0

E-Mail: jever@von-poll.com

Zum Impressum der von Poll Immobilien GmbH

www.von-poll.com