

Wangerland / Hohenkirchen

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

CODE DU BIEN: 25284018

Neuvorstellung



www.von-poll.com

PRIX D'ACHAT: 259.000 EUR • SURFACE HABITABLE: ca. 120 m² • PIÈCES: 4 • SUPERFICIE DU TERRAIN: 450 m²

CODE DU BIEN: 25284018 - 26434 Wangerland / Hohenkirchen

- En un coup d'œil
- La propriété
- Informations énergétiques
- Plans d'étage
- Une première impression
- Détails des commodités
- Tout sur l'emplacement
- Plus d'informations
- Contact

CODE DU BIEN: 25284018 - 26434 Wangerland / Hohenkirchen

En un coup d'œil

CODE DU BIEN	25284018
Surface habitable	ca. 120 m²
Type de toiture	à deux versants
Pièces	4
Chambres à coucher	3
Salles de bains	2
Année de construction	1995
Place de stationnement	1 x Abri de voitures, 2 x surface libre

Prix d'achat	259.000 EUR
Type de bien	Maisons jumelles
Commission pour le locataire	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Modernisation / Rénovation	2025
État de la propriété	Bon état
Technique de construction	massif
Aménagement	Terrasse, WC invités, Jardin / utilisation partagée

CODE DU BIEN: 25284018 - 26434 Wangerland / Hohenkirchen

Informations énergétiques

Type de chauffage	Chauffage centralisé	Certification énergétique	Certificat de performance énergétique
Chauffage	Gaz naturel léger	Consommation finale d'énergie	126.40 kWh/m²a
Certification énergétique valable jusqu'au	28.08.2029	Classement énergétique	D
Source d'alimentation	Gaz	Année de construction selon le certificat énergétique	1995

CODE DU BIEN: 25284018 - 26434 Wangerland / Hohenkirchen

La propriété



CODE DU BIEN: 25284018 - 26434 Wangerland / Hohenkirchen

La propriété



CODE DU BIEN: 25284018 - 26434 Wangerland / Hohenkirchen

La propriété



CODE DU BIEN: 25284018 - 26434 Wangerland / Hohenkirchen

La propriété



CODE DU BIEN: 25284018 - 26434 Wangerland / Hohenkirchen

La propriété



CODE DU BIEN: 25284018 - 26434 Wangerland / Hohenkirchen

La propriété



CODE DU BIEN: 25284018 - 26434 Wangerland / Hohenkirchen

La propriété



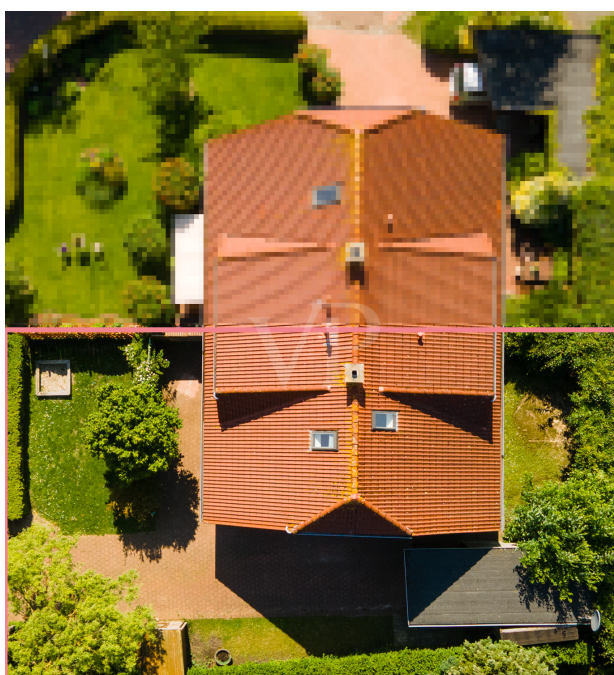
CODE DU BIEN: 25284018 - 26434 Wangerland / Hohenkirchen

La propriété



CODE DU BIEN: 25284018 - 26434 Wangerland / Hohenkirchen

La propriété



CODE DU BIEN: 25284018 - 26434 Wangerland / Hohenkirchen

La propriété



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.

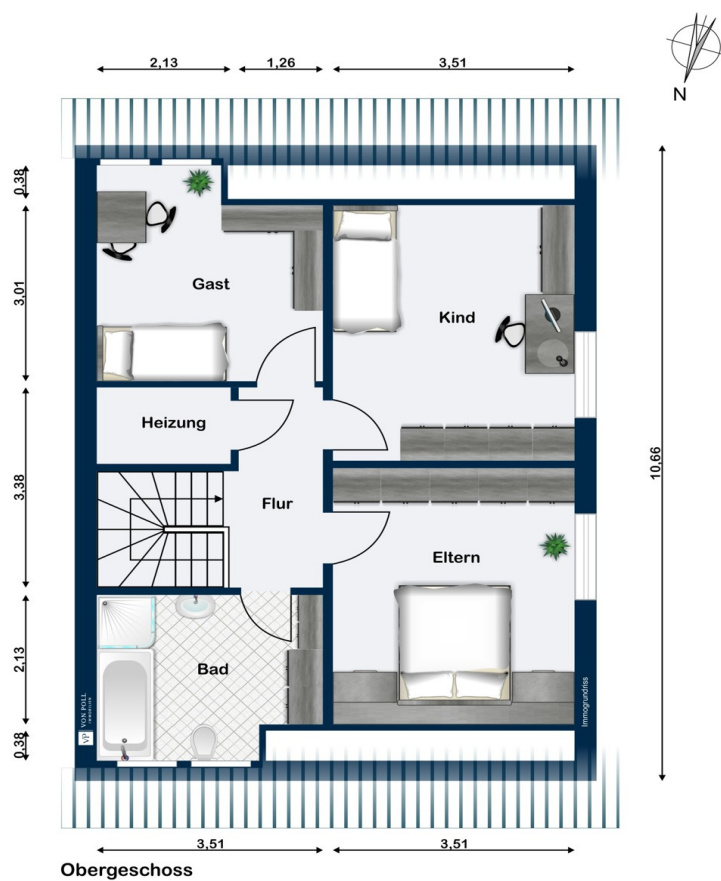
Rufen Sie uns an. Wir beraten Sie gerne.

www.von-poll.com

CODE DU BIEN: 25284018 - 26434 Wangerland / Hohenkirchen

Plans d'étage





Ce plan n'est pas à l'échelle. Les documents nous ont été remis par le client. Pour cette raison, nous ne pouvons pas garantir l'exactitude des informations.

CODE DU BIEN: 25284018 - 26434 Wangerland / Hohenkirchen

Une première impression

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.

CODE DU BIEN: 25284018 - 26434 Wangerland / Hohenkirchen

Détails des commodités

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

CODE DU BIEN: 25284018 - 26434 Wangerland / Hohenkirchen

Tout sur l'emplacement

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.

CODE DU BIEN: 25284018 - 26434 Wangerland / Hohenkirchen

Plus d'informations

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.

CODE DU BIEN: 25284018 - 26434 Wangerland / Hohenkirchen

Contact

Pour de plus amples informations, veuillez contacter votre personne de contact :

Hermann Mehrtens

Wangerstraße 2, 26441 Jever

Tel.: +49 4461 - 91 74 52 0

E-Mail: jever@von-poll.com

Vers la clause de non-responsabilité de von Poll Immobilien GmbH

www.von-poll.com