

Wiesmoor

# Charmantes Einfamilienhaus in ruhiger Lage

Objektnummer: 25210040



[www.von-poll.com](http://www.von-poll.com)

KAUFPREIS: 315.000 EUR • WOHNFLÄCHE: ca. 155,32 m<sup>2</sup> • ZIMMER: 5 • GRUNDSTÜCK: 1.095 m<sup>2</sup>

Objektnummer: 25210040 - 26639 Wiesmoor

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

Objektnummer: 25210040 - 26639 Wiesmoor

## Auf einen Blick

|              |                                        |
|--------------|----------------------------------------|
| Objektnummer | 25210040                               |
| Wohnfläche   | ca. 155,32 m <sup>2</sup>              |
| Zimmer       | 5                                      |
| Schlafzimmer | 3                                      |
| Badezimmer   | 2                                      |
| Baujahr      | 1982                                   |
| Stellplatz   | 1 x Carport, 4 x Freiplatz, 1 x Garage |

|                            |                                                                           |
|----------------------------|---------------------------------------------------------------------------|
| Kaufpreis                  | 315.000 EUR                                                               |
| Haus                       | Einfamilienhaus                                                           |
| Provision                  | Käuferprovision beträgt 3,00 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises |
| Modernisierung / Sanierung | 2024                                                                      |
| Bauweise                   | Massiv                                                                    |
| Ausstattung                | Terrasse                                                                  |

Objektnummer: 25210040 - 26639 Wiesmoor

## Auf einen Blick: Energiedaten

|                            |                |                             |                |
|----------------------------|----------------|-----------------------------|----------------|
| Heizungsart                | Zentralheizung | Energieinformationen        | VERBRAUCH      |
| Wesentlicher Energieträger | Gas            | Endenergieverbrauch         | 110.30 kWh/m²a |
| Energieausweis gültig bis  | 10.04.2035     | Energie-Effizienzklasse     | C              |
| Befuerung                  | Gas            | Baujahr laut Energieausweis | 1982           |

Objektnummer: 25210040 - 26639 Wiesmoor

## Die Immobilie



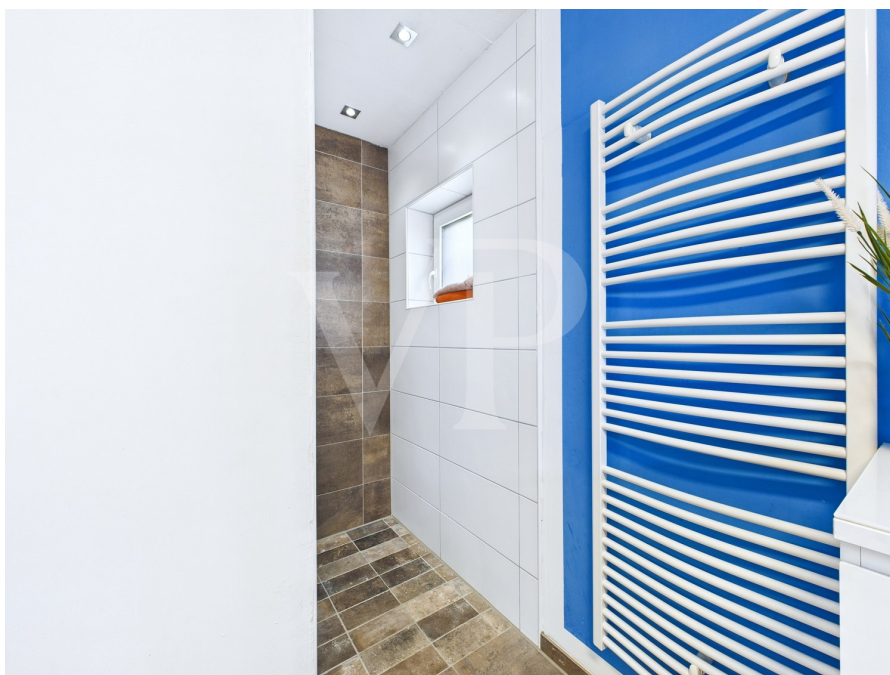
Objektnummer: 25210040 - 26639 Wiesmoor

## Die Immobilie



Objektnummer: 25210040 - 26639 Wiesmoor

## Die Immobilie



Objektnummer: 25210040 - 26639 Wiesmoor

## Die Immobilie



Objektnummer: 25210040 - 26639 Wiesmoor

## Die Immobilie



Objektnummer: 25210040 - 26639 Wiesmoor

## Die Immobilie



Objektnummer: 25210040 - 26639 Wiesmoor

## Ein erster Eindruck

In ruhiger Sackgassenlage im beliebten Wiesmoorer Ortsteil Marcardsmoor erwartet Sie diese charmante Immobilie mit einem großzügigen Grundstück von 1.095 Quadratmetern und einem unverbaubaren Blick auf das angrenzende Hochmoor. Die naturnahe Umgebung, kombiniert mit einer durchdachten Raumaufteilung und zahlreichen Modernisierungen, macht dieses Zuhause zu einem besonderen Rückzugsort für alle, die Ruhe, Komfort und ein Stück ostfriesische Landschaft zu schätzen wissen. Das vollständig eingezäunte Grundstück bietet nicht nur Sicherheit und Struktur, sondern auch jede Menge Raum zur Entfaltung – ob als Spielwiese für Kinder, Rückzugsort für Gartenliebhaber oder Freiraum für Haustiere. Die große Auffahrt vor dem Haus bietet ausreichend Platz für mehrere Fahrzeuge, während der gepflegte Garten mit viel Grün und Weitblick zur Entspannung einlädt. Besonders hervorzuheben ist das neue Terrassendach aus dem Jahr 2023, das gemeinsam mit dem gemütlichen Wintergarten auch an regnerischen Tagen zum Verweilen im Freien einlädt. Im Erdgeschoss des Hauses befinden sich ein helles Schlafzimmer, eine geräumige Küche mit direktem Zugang zum angrenzenden Wohnzimmer sowie ein modernisiertes Badezimmer, das im Jahr 2020 vollständig renoviert wurde. Ein praktischer Wirtschaftsbereich im hinteren Teil des Hauses ergänzt das Raumangebot auf dieser Etage sinnvoll. Das Obergeschoss beherbergt zwei weitere Schlafzimmer sowie ein weiteres Badezimmer, das 2017 erneuert wurde. Die Wohnräume sind gepflegt und bieten eine angenehme Wohnatmosphäre – ideal für Paare oder Familien, die ein Haus mit Charme und Substanz suchen. Die Immobilie wurde in den letzten Jahren fortlaufend modernisiert. So wurden im Jahr 2024 ein elektrisches Gartentor installiert und 2023 eine neue Heizungsanlage eingebaut. Ebenfalls 2023 erfolgte der Bau des Terrassendachs. Bereits im Jahr 2020 wurden sowohl die Haustür als auch die Nebeneingangstür erneuert. Das Badezimmer im Erdgeschoss wurde ebenfalls in diesem Jahr auf den neuesten Stand gebracht. Die Dachdämmung stammt aus dem Jahr 2018, wodurch das Haus energetisch verbessert wurde. Auch das Badezimmer im Obergeschoss sowie ein Teil der Fenster wurden 2017 modernisiert. Dieses Haus vereint zeitgemäßen Wohnkomfort mit einer einzigartigen Lage mitten im Grünen. Wer die Ruhe einer naturnahen Umgebung schätzt und gleichzeitig ein gepflegtes Zuhause mit viel Platz und Potenzial sucht, findet hier die perfekte Kombination aus Lebensqualität und Wohlfühlatmosphäre.

Objektnummer: 25210040 - 26639 Wiesmoor

## Ausstattung und Details

Terrassendach - neue Heizung - eingezäuntes Grundstück - Carport - familienfreundlich -  
Ausblick - herrliche Lage - großes Grundstück Außenjalousien

Objektnummer: 25210040 - 26639 Wiesmoor

## Alles zum Standort

Diese Immobilie befindet sich in absolut ruhiger Wohnlage im Wiesmoorer Ortsteil Marcardsmoor, idyllisch gelegen am Ende einer Sackgasse. Die Nachbarschaft ist geprägt von Einfamilienhäusern und großzügigen Grundstücken – ideal für alle, die Ruhe und Naturverbundenheit schätzen. Ein besonderes Highlight der Lage ist der unverbaubare Blick auf das angrenzende Hochmoor, das mit seiner typischen Fehnlandschaft, weiten Horizonte und faszinierenden Flora und Fauna eine einzigartige Atmosphäre schafft. Hier genießen Sie nicht nur Privatsphäre, sondern auch die unmittelbare Nähe zur Natur – perfekt für Spaziergänge, Vogelbeobachtung oder einfach zum Abschalten vom Alltag. Trotz der naturnahen Lage ist die Anbindung gut: Die Innenstadt von Wiesmoor mit Einkaufsmöglichkeiten, Schulen, Ärzten und weiteren Einrichtungen des täglichen Bedarfs ist in wenigen Minuten mit dem Auto erreichbar. Auch die Bundesstraße B436 und die Autobahn A28 sorgen für eine schnelle Verbindung in Richtung Leer, Aurich oder Oldenburg. Wer Wohnen im Grünen mit guter Infrastruktur verbinden möchte, findet hier die perfekte Kombination aus Erholung, Rückzug und Alltagstauglichkeit.

Objektnummer: 25210040 - 26639 Wiesmoor

## Weitere Informationen

Es liegt ein Energieverbrauchsausweis vor. Dieser ist gültig bis 10.4.2035. Endenergieverbrauch beträgt 110.30 kwh/(m<sup>2</sup>\*a). Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Gas. Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1982. 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 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.

Objektnummer: 25210040 - 26639 Wiesmoor

## Ansprechpartner

Weitere Informationen erhalten Sie über Ihren Ansprechpartner:

Nils Onken

---

Fockenbollwerkstraße 1 Aurich / Ostfriesland

E-Mail: [ostfriesland@von-poll.com](mailto:ostfriesland@von-poll.com)

*To Disclaimer of von Poll Immobilien GmbH*

---

[www.von-poll.com](http://www.von-poll.com)