Wiesmoor

Perfekte Lage, viel Raum – Einfamilienhaus auf großzügigem Grundstück

??????? ????????: 25335018

???? ??????: 495.000 EUR • ?????????: ca. 200 m² • ???????: 6 • ?????? ???: 998 m²

??????? ????????: 25335018 - 26639 Wiesmoor

- ?? ??? ?????
- ?? ???????
- ?????????? ????????
- ??? ????? ????????
- ??????????? ??? ???????
- ??? ??? ??? ?????????
- ????? ??????????
- ?????????? ????????????

??????? ????????: 25335018 - 26639 Wiesmoor

?? ??? ?????

??????? ????????	25335018
?????????	ca. 200 m²
????? ??????	??????????? ?????
???????	6
????????? ??? ????????	5
????????	2
???? ??????????	2002
????? ??????????	1 x ??????, 3 x ????

???? ??????	495.000 EUR
?????	?????????? ????????????
?????????	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
??????? ??????????	??????
?????????????????? ?????	ca. 43 m²
??????	???????, WC ??????????, ?????, ????????????? ???????

??????? ????????: 25335018 - 26639 Wiesmoor

??????????? ????????

????????? ?????????	???????? ????????
???? ?????????	?????? ?????? ?????
?????????? ????????????? ?????? ???	09.03.2035
???? ?????????	?????

?????????????? ?????????	VERBRAUCH
?????? ????????? ?????????	114.10 kWh/m²a
????????? ??????????? ????????	D
???? ?????????? ??????? ?? ?? ?????????? ?????????????	2002

??????? ????????: 25335018 - 26639 Wiesmoor

?? ???????

??????? ????????: 25335018 - 26639 Wiesmoor

?? ???????

??????? ????????: 25335018 - 26639 Wiesmoor

?? ???????

??????? ????????: 25335018 - 26639 Wiesmoor

?? ???????

??????? ????????: 25335018 - 26639 Wiesmoor

??? ????? ????????

Zum Verkauf steht ein gepflegtes Einfamilienhaus aus dem Jahr 2002, das auf einem großzügigen 998 m² großen Grundstück erbaut wurde.

Mit einer Wohnfläche von ca. 200 m² und insgesamt sechs Zimmern bietet diese Immobilie viel Platz für Familien oder Paare, die ein komfortables Zuhause suchen.

Das lichtdurchflutete Wohnzimmer sorgt für eine warme, einladende Atmosphäre, während das renovierte Gästezimmer zusätzlichen Raum für Besucher oder ein Homeoffice bietet.
Zwei gepflegte Badezimmer sowie eine moderne Hausstaubsauganlage erhöhen den Wohnkomfort spürbar.

Ein besonderes Highlight ist der ausgebaute Dachboden, der neben zusätzlicher Nutzfläche auch ein separates Bürozimmer bietet – ideal für Homeoffice oder kreative Projekte. 2023 wurde das Innenleben der Zentralheizung erneuert, was die Energieeffizienz verbessert und langfristig für zuverlässige Wärme sorgt.

Die Ausstattung des Hauses überzeugt mit einer sonnigen Süd-Terrasse, die ideale Bedingungen für gesellige Stunden im Freien bietet. Eine angrenzende Garage mit elektrischem Rolltor sorgt für Komfort und Sicherheit. Die hochwertige Klinkerfassade verleiht dem Haus nicht nur eine ansprechende Optik, sondern ist auch besonders pflegeleicht und langlebig.

Dank der zentralen Lage sind Einkaufsmöglichkeiten, Schulen und öffentliche Verkehrsmittel bequem erreichbar – ein klarer Vorteil für Familien und Berufstätige. Der durchdachte Grundriss schafft fließende Übergänge zwischen den Wohnbereichen, während große Fenster für viel Tageslicht und eine freundliche Wohnatmosphäre sorgen.

Auch der Garten wurde mit viel Liebe gestaltet und ist nicht nur pflegeleicht, sondern bietet auch zahlreiche Möglichkeiten zur individuellen Nutzung.

Diese Immobilie besticht durch ihre durchdachte Raumaufteilung, hochwertige Ausstattung und ihren exzellenten Pflegezustand – ideal für alle, die ein stilvolles, einladendes Zuhause suchen. Dank der kontinuierlichen Instandhaltung befindet sich das Haus in einem herausragenden Zustand und bietet langfristige Wertbeständigkeit.

Überzeugen Sie sich selbst bei einer Besichtigung! Wir freuen uns auf Ihre Anfrage.

??????? ????????: 25335018 - 26639 Wiesmoor

????????????? ??? ???????

-> Wohnfläche ca. 200qm
-> Grundstücksfläche ca. 1000qm
-> Baujhar 2002
-> Dachboden ausgebaut
-> Heizungsinnenleben 2023 erneuert worden
-> Vereinzelte Bereiche mit Fußbodenheizung
-> Garage mit elektrischen Rolltor
-> Hausstaubsauganlage
-> Terasse in Südausrichtung
-> Wohnzimmer u. Gästezimmer modernisiert
-> Außenfassade aus hochwertigen Klinkern

??????? ????????: 25335018 - 26639 Wiesmoor

??? ??? ??? ??????????

Wiesmoor, die „Blüte Ostfrieslands“, ist eine charmante Stadt in Niedersachsen, eingebettet in eine malerische Landschaft aus weitläufigen Moorgebieten, grünen Wiesen und blühenden Gärten. Gelegen im Landkreis Aurich, bietet Wiesmoor eine perfekte Mischung aus Natur, Erholung und guter Infrastruktur.

Durch die Nähe zur Nordseeküste und die schnelle Erreichbarkeit von Städten wie Aurich, Leer und Oldenburg verbindet Wiesmoor ländliche Idylle mit urbaner Anbindung. Die Stadt ist bekannt für ihre gepflegten Parks, das Blumenreich und das traditionelle Blütenfest, das jedes Jahr zahlreiche Besucher anzieht.

Neben der idyllischen Natur punktet Wiesmoor mit einer guten Infrastruktur: Einkaufsmöglichkeiten, Schulen, Ärzte und Freizeitangebote sind vielfältig vorhanden. Die Anbindung an das überregionale Straßennetz ermöglicht eine komfortable Erreichbarkeit der umliegenden Städte und Autobahnen.

Mit ihrem hohen Wohn- und Freizeitwert, der freundlichen Gemeinschaft und der Nähe zur Natur ist Wiesmoor ein idealer Ort zum Leben, Arbeiten und Erholen.

??????? ????????: 25335018 - 26639 Wiesmoor

????? ???????????

Es liegt ein Energieverbrauchsausweis vor.
Dieser ist gültig bis 9.3.2035.
Endenergieverbrauch beträgt 114.10 kwh/(m²*a).
Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Erdgas leicht.
Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 2002.
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 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.

??????? ????????: 25335018 - 26639 Wiesmoor

??????????? ????????????

??? ??????????? ??????????, ????????????? ?? ??? ???????? ??????????? ???:

Nils Onken

Fockenbollwerkstraße 1, 26603 Aurich
Tel.: +49 4941 - 99 03 98 0
E-Mail: ostfriesland@von-poll.com

???? ????????? ??????? ??? von Poll Immobilien GmbH

www.von-poll.com