

Wangerland / Hohenkirchen – Hohenkirchen

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

Codice oggetto: 25284018

Neuvorstellung



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

PREZZO D'ACQUISTO: 259.000 EUR • SUPERFICIE NETTA: ca. 120 m<sup>2</sup> • VANI: 4 • SUPERFICIE DEL TERRENO: 450 m<sup>2</sup>

Codice oggetto: 25284018 - 26434 Wangerland / Hohenkirchen – Hohenkirchen

- A colpo d'occhio
- La proprietà
- Dati energetici
- Planimetrie
- Una prima impressione
- Dettagli dei servizi
- Tutto sulla posizione
- Ulteriori informazioni
- Partner di contatto

Codice oggetto: 25284018 - 26434 Wangerland / Hohenkirchen – Hohenkirchen

## A colpo d'occhio

Codice oggetto	25284018
Superficie netta	ca. 120 m <sup>2</sup>
Tipologia tetto	a due falde
Vani	4
Camere da letto	3
Bagni	2
Anno di costruzione	1995
Garage/Posto auto	1 x Carport, 2 x superficie libera

Prezzo d'acquisto	259.000 EUR
Casa	Porzioni di bifamiliari
Compenso di mediazione	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Modernizzazione / Riqualficazione	2025
Stato dell'immobile	Curato
Tipologia costruttiva	massiccio
Caratteristiche	Terrazza, Bagni di servizio, Caminetto, Giardino / uso comune

Codice oggetto: 25284018 - 26434 Wangerland / Hohenkirchen – Hohenkirchen

## Dati energetici

Tipologia di riscaldamento	a pavimento	Certificazione energetica	Attestato di prestazione energetica
Riscaldamento	Gas naturale leggero	Consumo finale di energia	126.40 kWh/m <sup>2</sup> a
Certificazione energetica valido fino a	28.08.2029	Classe di efficienza energetica	D
Fonte di alimentazione	Gas	Anno di costruzione secondo il certificato energetico	1995

Codice oggetto: 25284018 - 26434 Wangerland / Hohenkirchen – Hohenkirchen

## La proprietà



Codice oggetto: 25284018 - 26434 Wangerland / Hohenkirchen – Hohenkirchen

## La proprietà



Codice oggetto: 25284018 - 26434 Wangerland / Hohenkirchen – Hohenkirchen

## La proprietà



Codice oggetto: 25284018 - 26434 Wangerland / Hohenkirchen – Hohenkirchen

## La proprietà



Codice oggetto: 25284018 - 26434 Wangerland / Hohenkirchen – Hohenkirchen

## La proprietà



Codice oggetto: 25284018 - 26434 Wangerland / Hohenkirchen – Hohenkirchen

## La proprietà



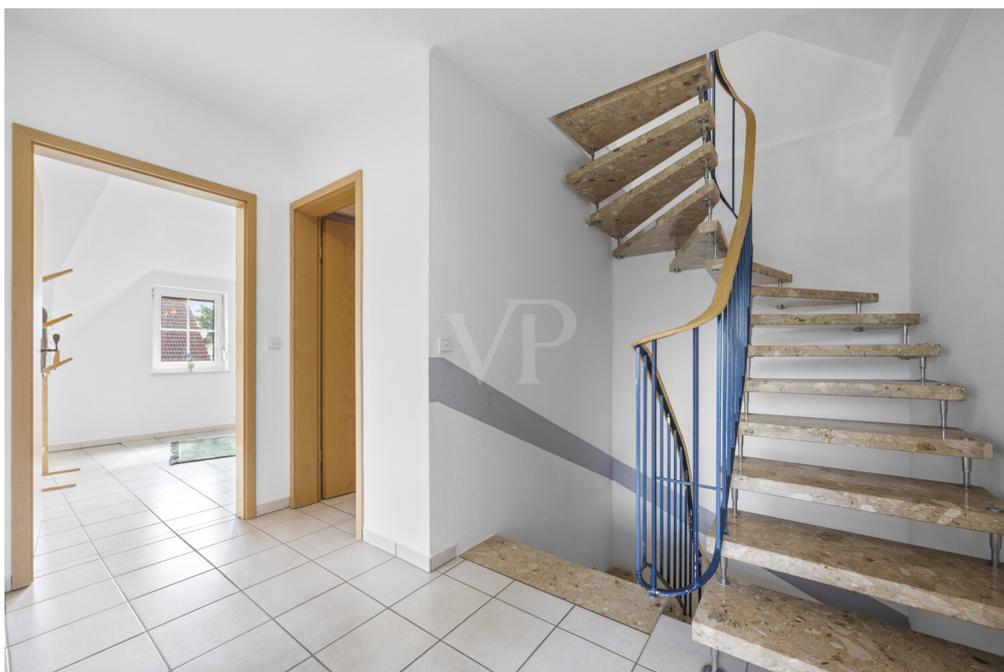
Codice oggetto: 25284018 - 26434 Wangerland / Hohenkirchen – Hohenkirchen

## La proprietà



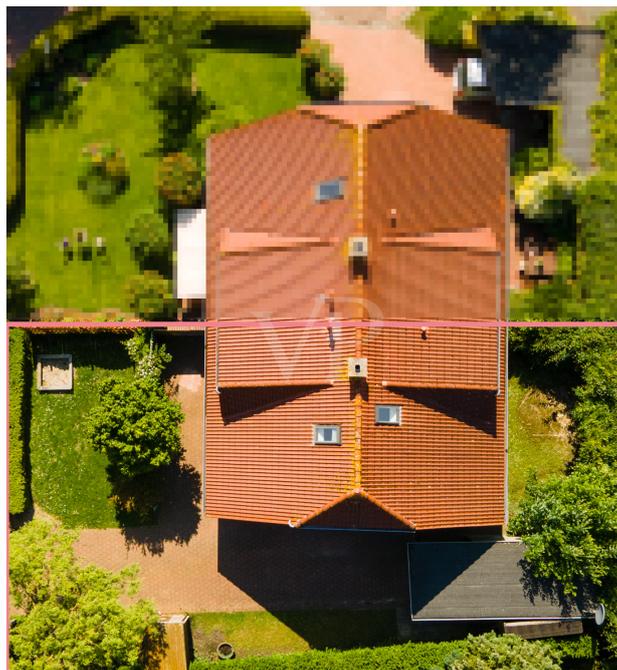
Codice oggetto: 25284018 - 26434 Wangerland / Hohenkirchen – Hohenkirchen

## La proprietà



Codice oggetto: 25284018 - 26434 Wangerland / Hohenkirchen – Hohenkirchen

## La proprietà



Codice oggetto: 25284018 - 26434 Wangerland / Hohenkirchen – Hohenkirchen

## La proprietà



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



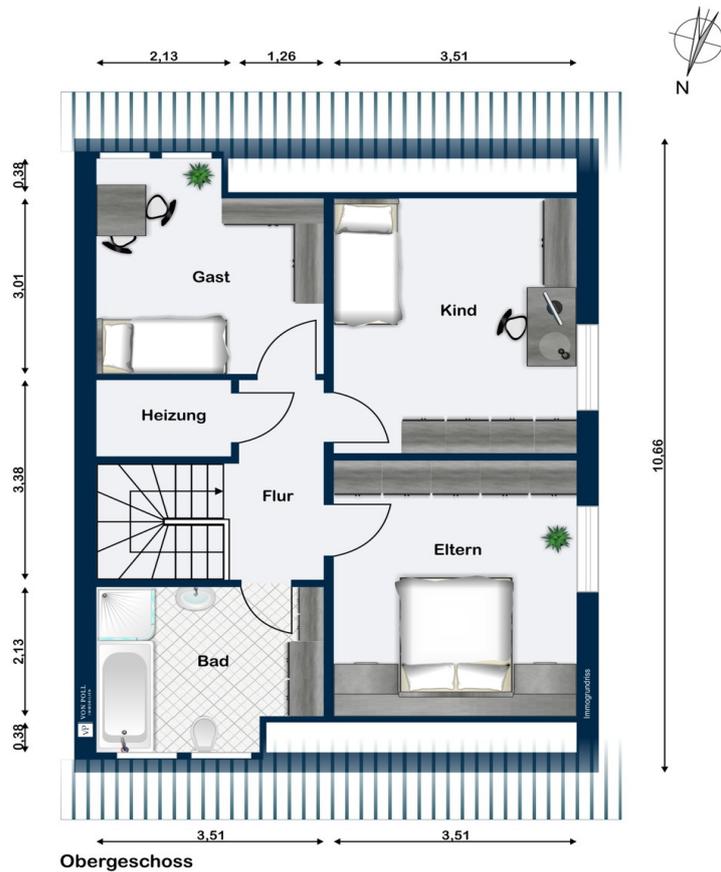
Bei allen Fragen rund um die Immobilienvermittlung sind wir Ihr richtiger Ansprechpartner.

Rufen Sie uns an. Wir beraten Sie gerne.

Codice oggetto: 25284018 - 26434 Wangerland / Hohenkirchen – Hohenkirchen

## Planimetrie





Questa pianta non è in scala. I documenti ci sono stati dati dal cliente. Per questo motivo, non possiamo garantire la precisione delle informazioni.

**Codice oggetto: 25284018 - 26434 Wangerland / Hohenkirchen – Hohenkirchen**

## Una prima impressione

Willkommen in Hohenkirchen – nur wenige Minuten vom Wangermeer und ca. 12 Autominuten zu den Nordseestränden. Die DHH bietet ca. 120 m<sup>2</sup> Wohnfläche, 20m<sup>2</sup> 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 ausgebaute 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 Horumersiel 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 Wohlfühlzu Hause, zu einem attraktiven Preis-Leistungs-Verhältnis.

Codice oggetto: 25284018 - 26434 Wangerland / Hohenkirchen – Hohenkirchen

## Dettagli dei servizi

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

**Codice oggetto: 25284018 - 26434 Wangerland / Hohenkirchen – Hohenkirchen**

## Tutto sulla posizione

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 Minsin und geführte Wattwanderungen bieten spannende Einblicke in dieses wertvolle Ökosystem.

**Codice oggetto: 25284018 - 26434 Wangerland / Hohenkirchen – Hohenkirchen**

## Ulteriori informazioni

Es liegt ein Energieverbrauchsausweis vor.

Dieser ist gültig bis 28.8.2029.

Endenergieverbrauch beträgt 126.40 kwh/(m<sup>2</sup>\*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 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. **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.

Codice oggetto: 25284018 - 26434 Wangerland / Hohenkirchen – Hohenkirchen

## Partner di contatto

Per ulteriori informazioni, si prega di contattare la persona di riferimento:

Hermann Mehrrens

---

Wangerstraße 2, 26441 Jever

Tel.: +49 4461 - 91 74 52 0

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

*Alla clausola di esclusione di responsabilità di von Poll Immobilien GmbH*

---

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