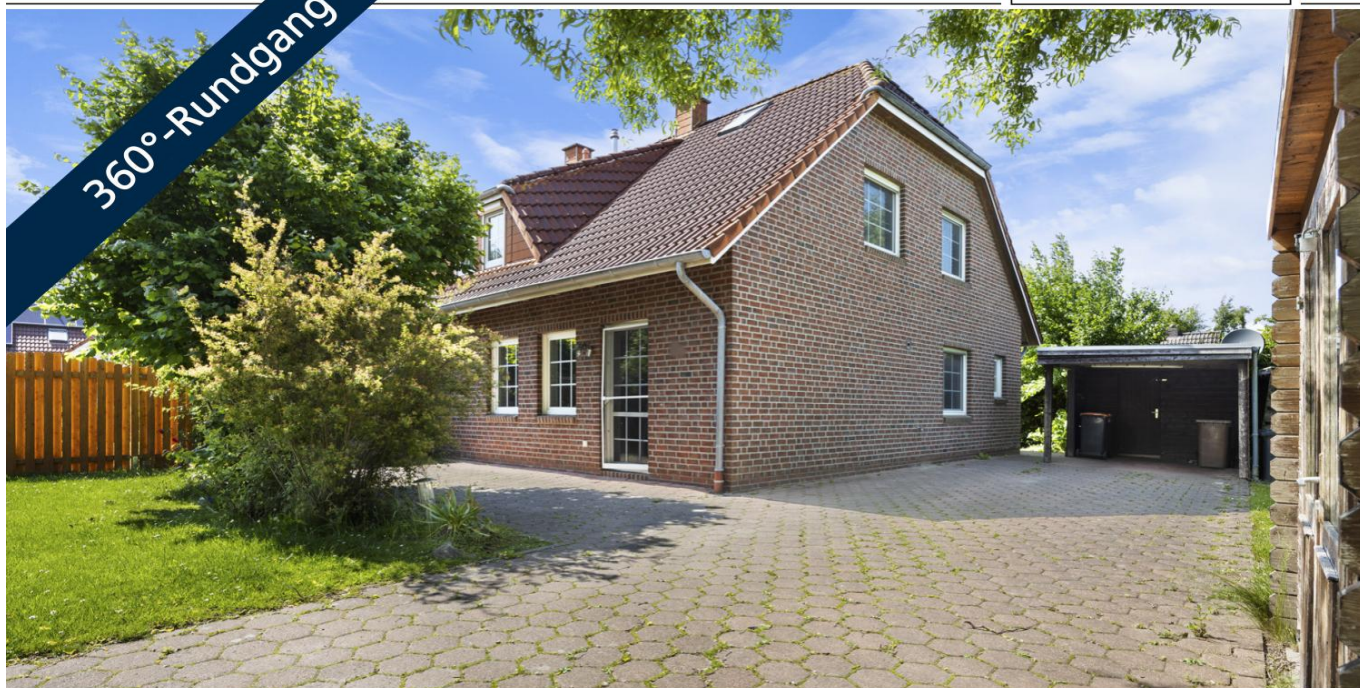


Wangerland / Hohenkirchen

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

CODE DU BIEN: 25284013

360°-Rundgang



www.von-poll.com

PRIX D'ACHAT: 295.000 EUR • SURFACE HABITABLE: ca. 120 m² • PIÈCES: 4 • SUPERFICIE DU TERRAIN: 386 m²

CODE DU BIEN: 25284013 - 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: 25284013 - 26434 Wangerland / Hohenkirchen

En un coup d'œil

CODE DU BIEN	25284013
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	295.000 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	A rénover
Technique de construction	massif
Aménagement	Terrasse, WC invités, Jardin / utilisation partagée

CODE DU BIEN: 25284013 - 26434 Wangerland / Hohenkirchen

Informations énergétiques

Type de chauffage	Chauffage centralisé
Chauffage	Gaz naturel léger
Certification énergétique valable jusqu'au	28.08.2029
Source d'alimentation	Gaz

Certification énergétique	Certificat de performance énergétique
Consommation finale d'énergie	126.40 kWh/m²a
Classement énergétique	D
Année de construction selon le certificat énergétique	1995

CODE DU BIEN: 25284013 - 26434 Wangerland / Hohenkirchen

La propriété



CODE DU BIEN: 25284013 - 26434 Wangerland / Hohenkirchen

La propriété



CODE DU BIEN: 25284013 - 26434 Wangerland / Hohenkirchen

La propriété



CODE DU BIEN: 25284013 - 26434 Wangerland / Hohenkirchen

La propriété



CODE DU BIEN: 25284013 - 26434 Wangerland / Hohenkirchen

La propriété



CODE DU BIEN: 25284013 - 26434 Wangerland / Hohenkirchen

La propriété



CODE DU BIEN: 25284013 - 26434 Wangerland / Hohenkirchen

La propriété



CODE DU BIEN: 25284013 - 26434 Wangerland / Hohenkirchen

La propriété



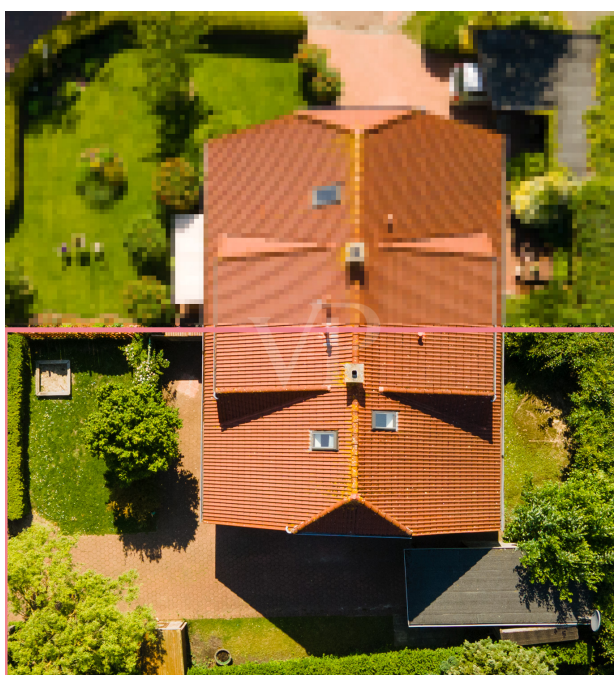
CODE DU BIEN: 25284013 - 26434 Wangerland / Hohenkirchen

La propriété



CODE DU BIEN: 25284013 - 26434 Wangerland / Hohenkirchen

La propriété



CODE DU BIEN: 25284013 - 26434 Wangerland / Hohenkirchen

La propriété

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.

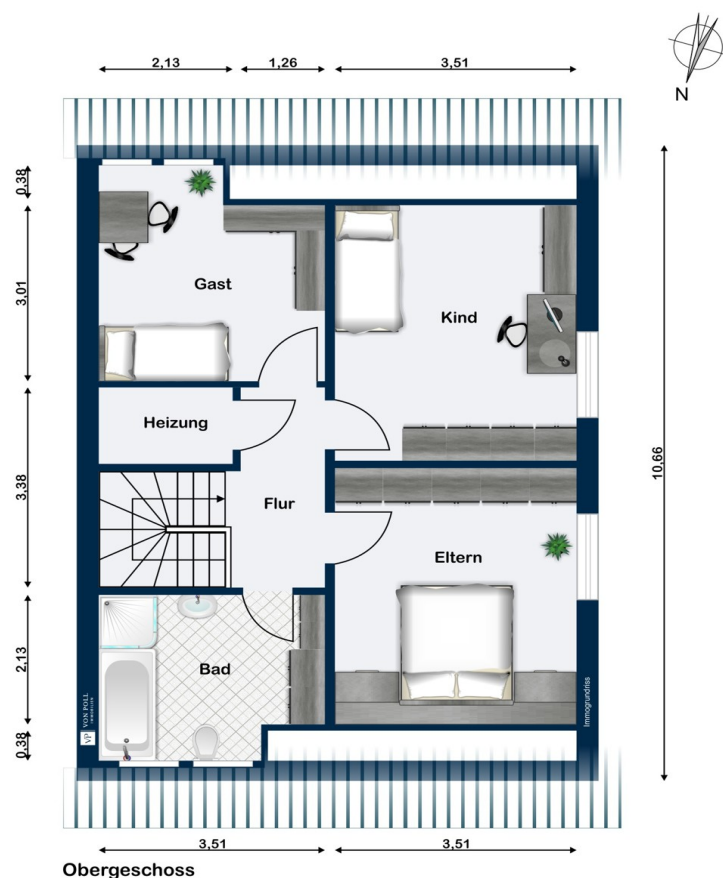
Rufen Sie uns an. Wir beraten Sie gerne.

www.von-poll.com

CODE DU BIEN: 25284013 - 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: 25284013 - 26434 Wangerland / Hohenkirchen

Une première impression

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.

CODE DU BIEN: 25284013 - 26434 Wangerland / Hohenkirchen

Détails des commodités

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

CODE DU BIEN: 25284013 - 26434 Wangerland / Hohenkirchen

Tout sur l'emplacement

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.

CODE DU BIEN: 25284013 - 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: 25284013 - 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