

Wiesmoor – Wiesmoor

# Lebensqualität pur: Gepflegter Bungalow in hervorragender Infrastruktur

CODICE OGGETTO: 24210016



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

PREZZO D'ACQUISTO: 375.000 EUR • SUPERFICIE NETTA: ca. 152 m<sup>2</sup> • VANI: 3 • SUPERFICIE DEL TERRENO: 1.076 m<sup>2</sup>

CODICE OGGETTO: 24210016 - 26639 Wiesmoor – Wiesmoor

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

**CODICE OGGETTO: 24210016 - 26639 Wiesmoor – Wiesmoor**

## A colpo d'occhio

CODICE OGGETTO	24210016
Superficie netta	ca. 152 m <sup>2</sup>
Tipologia tetto	a padiglione
DISPONIBILE DAL	Previo accordo
Vani	3
Camere da letto	1
Bagni	1
Anno di costruzione	1999
Garage/Posto auto	1 x superficie libera, 1 x Garage

Prezzo d'acquisto	375.000 EUR
Casa	
Compenso di mediazione	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Modernizzazione / Riqualficazione	2022
Stato dell'immobile	Ammodernato
Tipologia costruttiva	massiccio
Superficie lorda	ca. 25 m <sup>2</sup>
Caratteristiche	Terrazza, Bagni di servizio, Giardino / uso comune, Cucina componibile

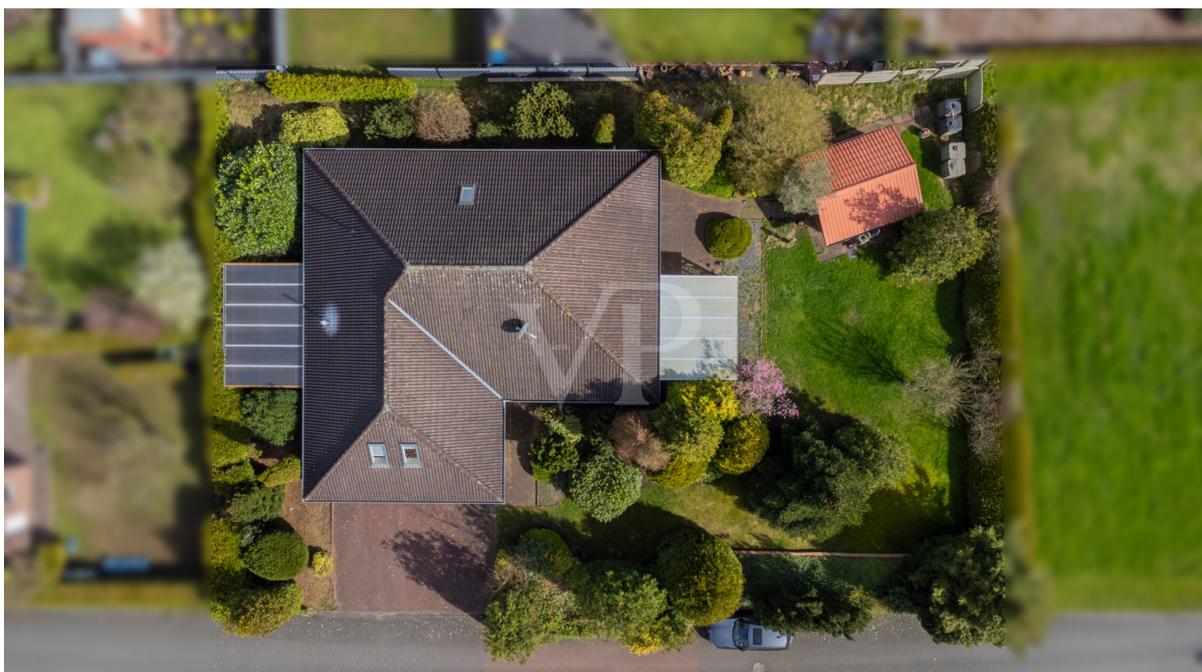
CODICE OGGETTO: 24210016 - 26639 Wiesmoor – Wiesmoor

## Dati energetici

Tipologia di riscaldamento	a pavimento	Certificazione energetica	Diagnosi energetica
Riscaldamento	GAS	Consumo energetico	156.00 kWh/m <sup>2</sup> a
CERTIFICAZIONE ENERGETICA VALIDO FINO A	15.03.2032	Classe di efficienza energetica	E
Fonte di alimentazione	Gas		

CODICE OGGETTO: 24210016 - 26639 Wiesmoor – Wiesmoor

## La proprietà



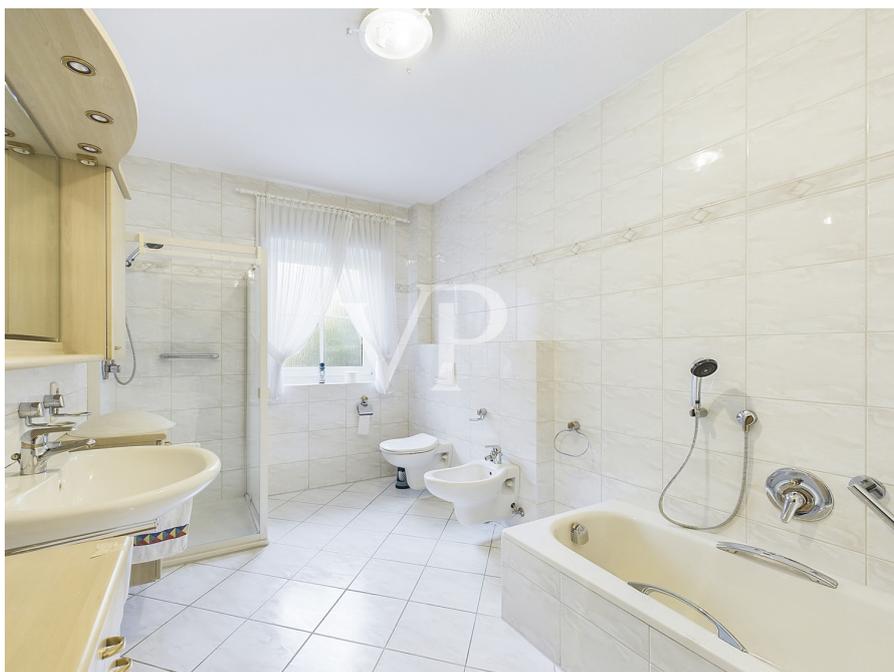
CODICE OGGETTO: 24210016 - 26639 Wiesmoor – Wiesmoor

## La proprietà



CODICE OGGETTO: 24210016 - 26639 Wiesmoor – Wiesmoor

## La proprietà



CODICE OGGETTO: 24210016 - 26639 Wiesmoor – Wiesmoor

## La proprietà



CODICE OGGETTO: 24210016 - 26639 Wiesmoor – Wiesmoor

## La proprietà



CODICE OGGETTO: 24210016 - 26639 Wiesmoor – Wiesmoor

## La proprietà



**CODICE OGGETTO: 24210016 - 26639 Wiesmoor – Wiesmoor**

## Una prima impressione

Willkommen in Ihrem neuen Zuhause! Dieser im Jahr 1999 erbaute Bungalow vereint auf 152,18 qm Wohnfläche, modernen Wohnkomfort mit der Exklusivität einer herausragenden Siedlungslage. Erleben Sie den Luxus ebenerdigen Wohnens, ergänzt durch eine Infrastruktur, die keine Wünsche offen lässt. Beim Betreten dieser einladenden Immobilie empfängt Sie ein geräumiger Windfang, der für eine angenehme Trennung zwischen dem Eingangsbereich und Ihrem Wohnraum sorgt. Das Herzstück bildet die im Jahr 2022 neu eingebaute, hochwertige Einbauküche. Hier verbinden sich Funktionalität und Design zu einem Raum, in dem Kochen zum wahren Vergnügen wird. Die Fußbodenheizung in der Küche hebt die Wertigkeit abermals hervor. Das großzügig gestaltete Wohnzimmer (ca. 40 qm) lädt mit seinem massiven Holzparkett zum Verweilen ein, während Jalousien jederzeit für die gewünschte Atmosphäre sorgen. Das Schlafzimmer bietet nicht nur erlesenen Wohnkomfort, sondern auch einen praktischen Ankleidebereich inklusive Tageslicht, der Ihnen genügend Raum für Ihre Garderobe bietet. Ein weiteres Zimmer ermöglicht flexible Nutzungsmöglichkeit als Kinderzimmer, Büro oder individuellen Rückzugsort. Das helle Bad ist in einem sehr anschaulichen Zustand. Die ebenerdige Dusche in Kombination mit der Badewanne und dem Bidet lässt keine Wünsche mehr offen. Die Fußbodenheizung sorgt auch hier für wohlige Wärme. Eine integrierte Garage mit elektrischem Sektionaltor sorgt für Sicherheit Ihres PKW's. Sie ist mit einem direkten Zugang innerhalb des Wohnhauses praktisch zu erreichen. Das ausbaufähige Dachgeschoss bietet zusätzliches Potential, Ihren Wohnraum weiter zu entfalten. Die überdachten Terrassen mit elektrischen Markisen lädt zu entspannten Stunden im Freien ein, während der gepflegte Garten und das charmante Gartenhaus den perfekten Rahmen für gesellige Momente im Grünen bieten. Ein Mähroboter ist vorhanden. Die exklusive Siedlungslage dieses Bungalows gewährleistet nicht nur Privatsphäre und Ruhe, sondern auch eine Anbindung, die in puncto Komfort und Nähe zu lokalen Annehmlichkeiten kaum zu übertreffen ist. Schulen, Einkaufsmöglichkeiten, Restaurants, Ärzte und Anbindungen an den öffentlichen Nahverkehr befinden sich in unmittelbarer Nähe und machen dieses Objekt zu einem idealen Zuhause für Menschen, die Wert auf eine Balance zwischen idyllischem Wohnen und städtischer Infrastruktur legen. Dieser Bungalow repräsentiert ein außergewöhnliches Wohnangebot für all jene, die ein modernes, komfortables und zugleich exklusives Wohnumfeld suchen. Die Kombination aus hochwertiger Ausstattung, durchdachtem Raumkonzept und einer Lage, die keine Wünsche offen lässt, macht dieses Objekt zu einem seltenen Juwel auf dem Immobilienmarkt. Die Möbel können optional mit übernommen werden.

**CODICE OGGETTO: 24210016 - 26639 Wiesmoor – Wiesmoor**

## Dettagli dei servizi

Zentralheizung - Fußbodenheizung - Gedämmte Zwischendecke - Galerie - Hochwertige Einbauküche - Gäste WC - Hauswirtschaftsraum - Vollbad - Ankleidezimmer inklusive Tageslicht - Ebenerdig - Altersgerecht - Parkettböden - Fliesen - Garage - Elektrisches Rolltor - Doppelisolierverglasung - Ausbaubarer Dachboden - Überdachte Terrasse - zweite Terrasse - Jalousien & Fliegengitter

**CODICE OGGETTO: 24210016 - 26639 Wiesmoor – Wiesmoor**

## Tutto sulla posizione

Sie wohnen zentral, in einem verkehrsberuhigten Bereich, in der Nähe des Ottermeers und dem Landschaftspark Reitscharde, umgeben von stilvollen Einfamilienhäusern und Bungalows. Der Luftkurort Wiesmoor liegt in Ostfriesland, Niedersachsen. Wiesmoor wird auch gern als „Blumenstadt“ bezeichnet. Umliegende Gärtnereien, Kanäle, Radwanderwege und das vielfältige Freizeitangebot unterstreichen die Atraktivität des Ortes. Ein Hallenbad, das Moorstrandbad „Ottermeer“, Tennisfreiplätze, ein 27- Loch Golfplatz, verschiedene Sportvereine sind nur einige Beispiele, die diesen Ort auch für Familien interessant macht. Kindergärten, Schulen, Ärzte, Restaurants, Apotheken und Einkaufsmöglichkeiten sind ausreichend vorhanden und fußläufig erreichbar. Zur Nordsee sind es ca. 30 km.

**CODICE OGGETTO: 24210016 - 26639 Wiesmoor – Wiesmoor**

## Ulteriori informazioni

Es liegt ein Energiebedarfsausweis vor. Dieser ist gültig bis 15.3.2032. Endenergiebedarf beträgt 156.00 kWh/(m<sup>2</sup>\*a). Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Gas. Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1999. Die Energieeffizienzklasse ist E.

**CODICE OGGETTO: 24210016 - 26639 Wiesmoor – Wiesmoor**

## Partner di contatto

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

Nils Onken

---

Fockenbollwerkstraße 1 Aurich / Frisia orientale  
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)