

Wangerland

Exquisites Giebelhaus - Traditioneller Charme mit modernem Komfort

Property ID: 24284004

360°-Rundgang



www.von-poll.com

PURCHASE PRICE: 419.000 EUR • LIVING SPACE: ca. 205 m² • ROOMS: 5 • LAND AREA: 1.226 m²

Property ID: 24284004 - 26434 Wangerland

- At a glance
- The property
- Energy Data
- Floor plans
- A first impression
- Details of amenities
- All about the location
- Other information
- Contact partner

Property ID: 24284004 - 26434 Wangerland

At a glance

Property ID	24284004	Purchase Price	419.000 EUR
Living Space	ca. 205 m ²	Commission	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Roof Type	Gabled roof	Modernisation / Refurbishment	2021
Available from	According to the arrangement	Condition of property	Like new
Rooms	5	Construction method	Solid
Bedrooms	3	Usable Space	ca. 61 m ²
Bathrooms	2	Equipment	Terrace, Guest WC, Fireplace, Garden / shared use, Built-in kitchen
Year of construction	1896		
Type of parking	3 x Outdoor parking space, 1 x Garage		

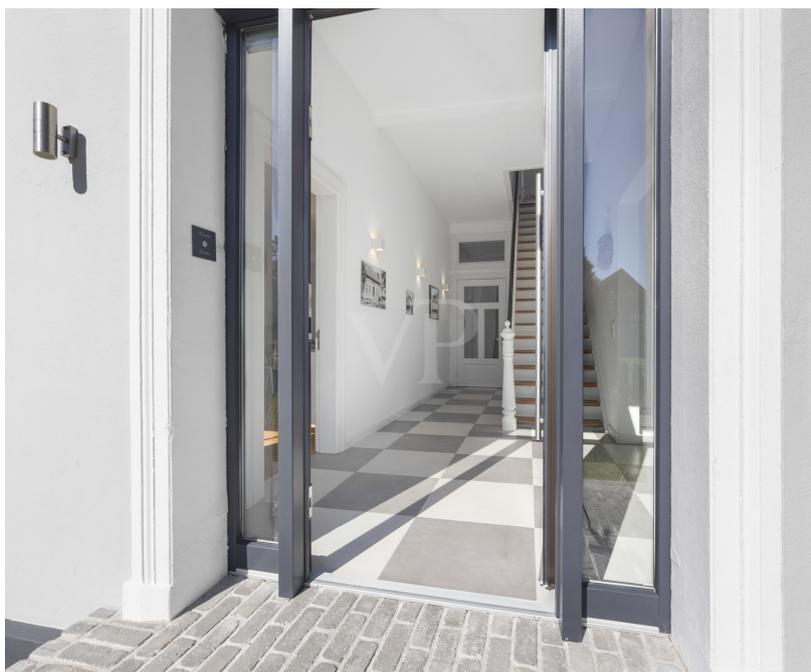
Property ID: 24284004 - 26434 Wangerland

Energy Data

Type of heating	Underfloor heating	Energy Certificate	Energy demand certificate
Energy Source	GAS	Final Energy Demand	152.20 kWh/m ² a
Energy certificate valid until	29.04.2034	Energy efficiency class	E
Power Source	Gas		

Property ID: 24284004 - 26434 Wangerland

The property



Property ID: 24284004 - 26434 Wangerland

The property



Property ID: 24284004 - 26434 Wangerland

The property



Property ID: 24284004 - 26434 Wangerland

The property



Property ID: 24284004 - 26434 Wangerland

The property



Property ID: 24284004 - 26434 Wangerland

The property



Property ID: 24284004 - 26434 Wangerland

The property



Property ID: 24284004 - 26434 Wangerland

The property



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

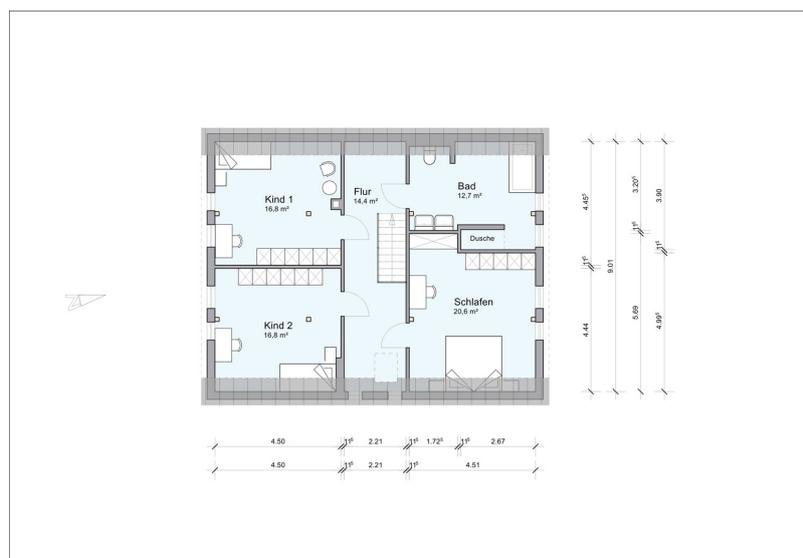
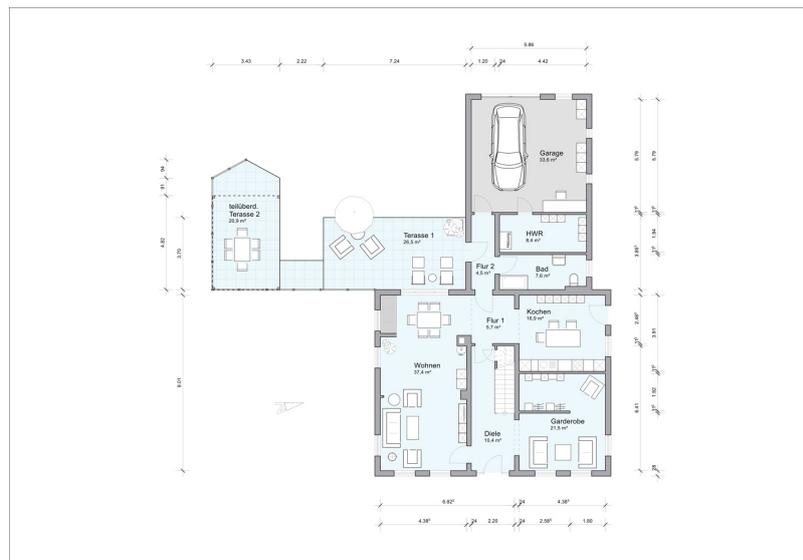


Bei allen Fragen rund um die Immobilienvermittlung sind wir Ihr richtiger Ansprechpartner.

Rufen Sie uns an. Wir beraten Sie gerne.

Property ID: 24284004 - 26434 Wangerland

Floor plans



This floor plan is not to scale. The documents were given to us by the client. For this reason, we cannot guarantee the accuracy of the information.

Property ID: 24284004 - 26434 Wangerland

A first impression

Willkommen in diesem einzigartigen Giebelhaus aus dem Jahr 1896, das im Jahr 2021 umfassend und hochwertig saniert wurde und zu neuem Glanz erwacht ist. Diese Immobilie verbindet den Charme vergangener Zeiten mit modernster Ausstattung und bietet ein luxuriöses Wohnenerlebnis in idyllischer, grüner Umgebung. Hier können Sie sofort einziehen und sich wohlfühlen. Beim Betreten dieser wunderschönen Immobilie erwartet Sie zur rechten Seite eine geräumige Garderobe mit gemütlicher Sitzecke und versteckter Ankleide. Zur linken Seite öffnet sich der Zugang zu einem großzügigen Wohn-Esszimmer, das durch Flügeltüren direkten Zugang zur einladenden Terrasse bietet. Der Raum beeindruckt mit edlem Massivholzparkett und einer Fußbodenrückläuferwärmung. Ein stilvoller Ofen und eine gemütliche Sitzecke sorgen für eine behagliche Atmosphäre und laden zu entspannten Abenden ein. Die moderne Küche aus dem Jahr 2021, besticht mit hochwertigen Neff-Geräten und einer praktischen Kochinsel. Der Boden aus Massivholzparkett unterstreicht die hohe Qualität der Ausstattung. Angrenzend an die Küche gelangen Sie zu einem Zwischenflur, der den Zugang zur Garage und ebenfalls noch einmal zum Terrassenbereich ermöglicht. Hier befindet sich ein modernes Duschbad, das bereits 2016 modernisiert wurde. Dieser Flur kann wunderbar als Schmutzschleuse und Garderobe genutzt werden, sodass man sauberen Fußes in die Immobilie gelangt. Im Obergeschoss empfängt Sie ein stilvoll gestaltetes Dusch-Wannenbad mit luxuriöser Regenfalldusche, großer Badewanne und Fußbodenheizung. Drei großzügige Schlafzimmer bieten vielfältige Nutzungsmöglichkeiten, ideal für Paare, Familien oder als Gäste- und Arbeitszimmer. Der Außenbereich besticht durch eine gepflegte, gepflasterte Terrasse mit einem überdachten Bereich, der einen herrlichen Blick in den Garten bietet und zum Verweilen einlädt. Die Auffahrt bietet Platz für bis zu 3-4 Autos, während die Garage mit elektrischem Tor zusätzlichen Raum für ein Fahrzeug bereitstellt. Die hochwertige Sanierung zieht sich durch alle Details der Immobilie: Alle Fenster, Böden und Türen wurden erneuert, die Heizung sowie alle Heizkörper wurden ausgetauscht. Das Dach wurde mit neuen Ziegeln, Lattung und Folie komplett neu gedeckt und der Fußboden des Dachbodens isoliert. Die Außenanlage erstrahlt ebenfalls in neuem Glanz – die Auffahrt und die Terrasse wurden erneuert, eine Drainage am Haus verlegt. Der Eingangsbereich wurde neu gepflastert. Dieses Giebelhaus bietet nicht nur ein wunderschönes Zuhause, sondern auch eine einzigartige Kombination aus historischem Charme und modernem Komfort. Mit einer Wohnfläche von 205 Quadratmeter, einer Nutzfläche von 61 Quadratmeter und einem großzügigen Grundstück von 1.226 Quadratmeter bleibt kein Wunsch offen. Haben wir Ihr Interesse geweckt? Wir laden Sie herzlich zu einer Besichtigung ein, um den besonderen Charme und die hochwertige Ausstattung dieser

Traumimmobilie persönlich zu erleben. Ein 360° Rundgang ist ebenfalls verfügbar. Die Immobilie kann nach Vereinbarung übergeben werden.

Property ID: 24284004 - 26434 Wangerland

Details of amenities

Die Modernisierungsmaßnahmen im Überblick:

2006: Dach erneuert (neue Ziegel, Lattung und Folie)

2016: Gästebad im Erdgeschoss modernisiert (Fußbodenheizung, barrierefreie Dusche, neue Fliesen)

2020: Alle Fenster und Türen werden erneuert

2020-2021:

- Küche (Neff-Elektrogeräte, Massivholzparkett, neue Wasserleitung)
- Wohn-/Esszimmer (Fußboden-Rücklaufheizung, Massivholzparkett, neuer Kamin mit Ofen, Sitzecke mit Sitzheizung, isolierte Decke)
- Flur renoviert (neue Fliesen mit Fußbodenheizung)
- Abstellraum renoviert (neue Fliesen)
- Oberes Bad renoviert (elektrische Fußbodenheizung, begehbare Dusche, große Badewanne, neue Wasserleitung und Elektrik, Dachschräge isoliert)
- Oberer Flur (neuer Laminatboden, neue Dachluke, neue Elektrik)
- Kinderzimmer renoviert + neue Elektrik
- Schlafzimmer renoviert + neue Elektrik

2021: Heizung + neue Heizkörper

2021-2023: Außenanlagen renoviert (Neue Zufahrt, neue Terrasse, neue Entwässerung, neue Hecke)

Allgemeine Angaben :

- 5 Zimmer (3 Schlafzimmer)
- 1 Duschbad Erdgeschoss
- 1 Dusch-Wannenbad Obergeschoss
- Gasheizung 2021
- Fenster 2-Fach
- Dach 2016
- Fassade 2021 gestrichen
- Fußbodenheizung
- Teilkeller
- Drainage

Property ID: 24284004 - 26434 Wangerland

All about the location

Wiefels ist ein charmantes Dorf in der Gemeinde Wangerland, im Landkreis Friesland, im Norden von Niedersachsen. Eingebettet in das malerische Jeverland, bietet Wiefels eine ruhige und idyllische Wohnlage. Die Nordseeküste ist nur 14 Kilometer nördlich gelegen, während die Kreisstadt Jever nur 3 Kilometer in südöstlicher Richtung entfernt ist. Die Nähe zur Nordsee und dem UNESCO-Weltkulturerbe Niedersächsisches Wattenmeer bietet Ihnen eine unglaubliche Erholungsqualität und eine ideale Kulisse für Ausflüge. Für den täglichen Bedarf finden Sie in Jever zahlreiche Geschäfte, darunter Supermärkte, Bäckereien, Apotheken, Ärzte sowie einladende Restaurants und Cafés. Zudem befinden sich in Jever auch Kindergärten, Grundschulen und weiterführende Schulen, die alle gut mit dem Bus oder Fahrrad erreichbar sind. Die Verkehrsanbindung ist hervorragend: Mit dem Bus (Linie 211 fährt mehrmals täglich), dem Auto oder dem Fahrrad ist man schnell in Jever, das nur drei Kilometer entfernt ist. Auch die Küstenorte wie Schillig oder Hooksiel sind mit rund 20 Kilometern Entfernung schnell und bequem zu erreichen. Über die gut ausgebaute B210 erreichen Sie in 21 Kilometern Wilhelmshaven und die Auffahrt zur Autobahn A29, die Sie nach Oldenburg und zum Flughafen Bremen führt. Diese Lage verbindet ländliche Idylle mit einer ausgezeichneten Anbindung an städtische Annehmlichkeiten und macht Wiefels zu einem attraktiven Wohnort für alle, die Ruhe und Natur genießen möchten, ohne auf die Vorzüge einer guten Infrastruktur verzichten zu müssen.

Property ID: 24284004 - 26434 Wangerland

Other information

Es liegt ein Energiebedarfsausweis vor. Dieser ist gültig bis 29.4.2034. Endenergiebedarf beträgt 152.20 kWh/(m²*a). Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Gas. Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 2020. Die Energieeffizienzklasse ist E.

Property ID: 24284004 - 26434 Wangerland

Contact partner

For further information, please contact your contact person:

Hermann Mehrrens

Wangerstraße 2 Jever
E-Mail: jever@von-poll.com

To Disclaimer of von Poll Immobilien GmbH

www.von-poll.com