

Wiesmoor

# Lebensqualität pur: Gepflegter Bungalow in hervorragender Infrastruktur

Property ID: 24210016



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

**PURCHASE PRICE: 375.000 EUR • LIVING SPACE: ca. 152 m<sup>2</sup> • ROOMS: 3 • LAND AREA: 1.076 m<sup>2</sup>**

Property ID: 24210016 - 26639 Wiesmoor

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

Property ID: 24210016 - 26639 Wiesmoor

## At a glance

Property ID	24210016
Living Space	ca. 152 m <sup>2</sup>
Roof Type	Half-hipped roof
Available from	According to the arrangement
Rooms	3
Bedrooms	1
Bathrooms	1
Year of construction	1999
Type of parking	1 x Outdoor parking space, 1 x Garage

Purchase Price	375.000 EUR
Commission	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Modernisation / Refurbishment	2022
Condition of property	Modernised
Construction method	Solid
Usable Space	ca. 25 m <sup>2</sup>
Equipment	Terrace, Guest WC, Garden / shared use, Built-in kitchen

Property ID: 24210016 - 26639 Wiesmoor

## Energy Data

Type of heating	Underfloor heating	Energy Certificate	Energy demand certificate
Energy Source	GAS	Final Energy Demand	156.00 kWh/m <sup>2</sup> a
Energy certificate valid until	15.03.2032	Energy efficiency class	E
Power Source	Gas		

Property ID: 24210016 - 26639 Wiesmoor

## The property



Property ID: 24210016 - 26639 Wiesmoor

## The property



Property ID: 24210016 - 26639 Wiesmoor

## The property



Property ID: 24210016 - 26639 Wiesmoor

## The property





Property ID: 24210016 - 26639 Wiesmoor

## The property



Property ID: 24210016 - 26639 Wiesmoor

## The property



Property ID: 24210016 - 26639 Wiesmoor

## A first impression

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 punkto 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.

Property ID: 24210016 - 26639 Wiesmoor

## Details of amenities

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

Property ID: 24210016 - 26639 Wiesmoor

## All about the location

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.

Property ID: 24210016 - 26639 Wiesmoor

## Other information

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.

Property ID: 24210016 - 26639 Wiesmoor

## Contact partner

For further information, please contact your contact person:

Nils Onken

---

Fockenbollwerkstraße 1 Aurich / East Frisia

**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)