

Wangerland

# Exquisites Giebelhaus - Traditioneller Charme mit modernem Komfort

CODE DU BIEN: 24284004

360°-Rundgang

[www.von-poll.com](http://www.von-poll.com)PRIX D'ACHAT: 419.000 EUR • SURFACE HABITABLE: ca. 205 m<sup>2</sup> • PIÈCES: 5 • SUPERFICIE DU TERRAIN: 1.226 m<sup>2</sup>

CODE DU BIEN: 24284004 - 26434 Wangerland

- 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: 24284004 - 26434 Wangerland

## En un coup d'œil

CODE DU BIEN	24284004
Surface habitable	ca. 205 m <sup>2</sup>
Type de toiture	à deux versants
Disponible à partir du	Selon l'arrangement
Pièces	5
Chambres à coucher	3
Salles de bains	2
Année de construction	1896
Place de stationnement	3 x surface libre, 1 x Garage

Prix d'achat	419.000 EUR
Type de bien	Maison individuelle
Commission pour le locataire	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Modernisation / Rénovation	2021
État de la propriété	Excellent Etat
Technique de construction	massif
Surface de plancher	ca. 61 m <sup>2</sup>
Aménagement	Terrasse, WC invités, Cheminée, Jardin / utilisation partagée, Bloc-cuisine

CODE DU BIEN: 24284004 - 26434 Wangerland

## Informations énergétiques

Type de chauffage	Chauffage par le sol
Chauffage	Gaz
Certification énergétique valable jusqu'au	29.04.2034
Source d'alimentation	Gaz

Certification énergétique	Diagnostic énergétique
Consommation d'énergie	152.20 kWh/m <sup>2</sup> a
Classement énergétique	E

CODE DU BIEN: 24284004 - 26434 Wangerland

## La propriété





CODE DU BIEN: 24284004 - 26434 Wangerland

## La propriété



CODE DU BIEN: 24284004 - 26434 Wangerland

## La propriété



CODE DU BIEN: 24284004 - 26434 Wangerland

## La propriété





CODE DU BIEN: 24284004 - 26434 Wangerland

## La propriété



CODE DU BIEN: 24284004 - 26434 Wangerland

## La propriété





CODE DU BIEN: 24284004 - 26434 Wangerland

## La propriété





CODE DU BIEN: 24284004 - 26434 Wangerland

## La propriété



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.

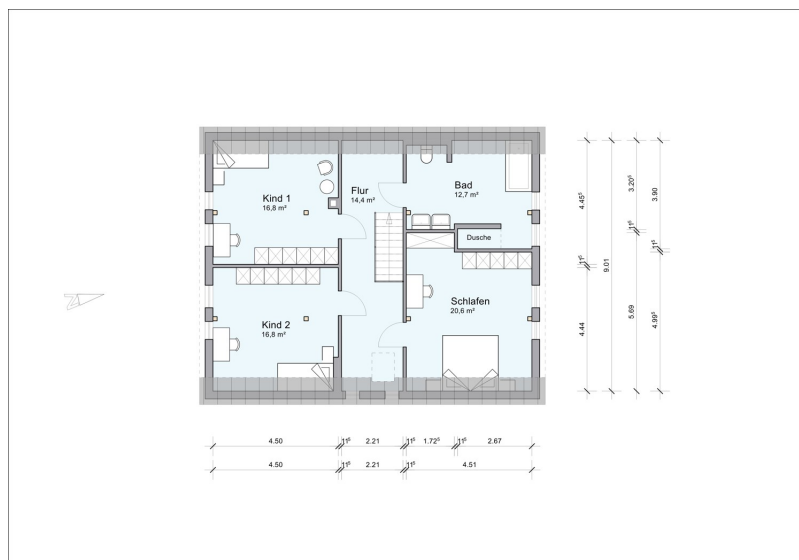
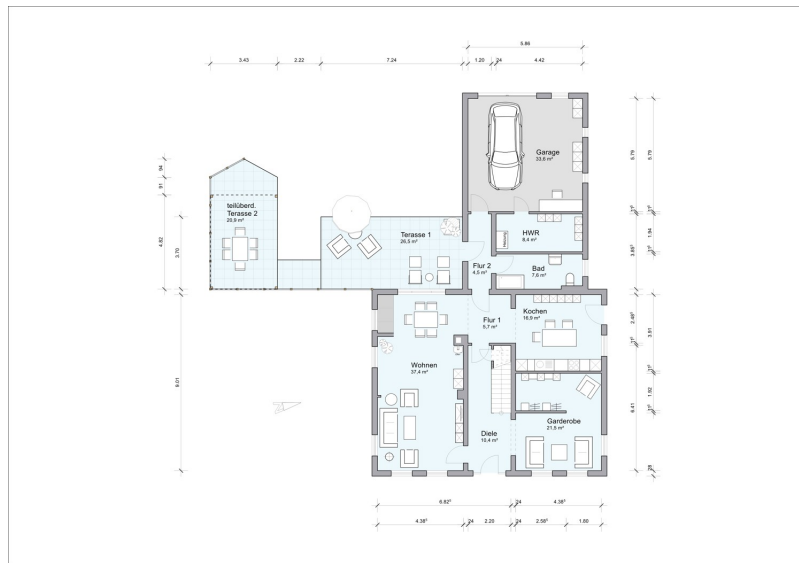
Rufen Sie uns an. Wir beraten Sie gerne.

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



CODE DU BIEN: 24284004 - 26434 Wangerland

## 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: 24284004 - 26434 Wangerland

## Une première 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 Regenfall dusche, 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.

**CODE DU BIEN: 24284004 - 26434 Wangerland**

## Détails des commodités

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



**CODE DU BIEN: 24284004 - 26434 Wangerland**

## Tout sur l'emplacement

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.

CODE DU BIEN: 24284004 - 26434 Wangerland

## Plus d'informations

Es liegt ein Energiebedarfsausweis vor. Dieser ist gültig bis 29.4.2034. Endenergiebedarf beträgt 152.20 kWh/(m<sup>2</sup>\*a). Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Gas. Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 2020. Die Energieeffizienzklasse ist E.

CODE DU BIEN: 24284004 - 26434 Wangerland

## Contact

Pour de plus amples informations, veuillez contacter votre personne de contact :

Hermann Mehrrens

---

Wangerstraße 2 Jever  
E-Mail: [jever@von-poll.com](mailto:jever@von-poll.com)

*To Disclaimer of von Poll Immobilien GmbH*

---

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