



**KENSINGTON**<sup>®</sup>

Finest Properties International

# Großzügiges Einfamilienhaus mit ELW und idyllischer Feldrandlage in Wiesmoor



## Allgemein:

---

<b>Objektnr. extern:</b>	Kensington_KWHV_363	<b>Stand vom:</b>	08.12.2024
<b>Nutzungsart:</b>	Wohnen	<b>Vermarktungsart:</b>	Kauf
<b>Objektart:</b>	Haus	<b>Baujahr:</b>	1928
<b>Ort:</b>	26639 Wiesmoor	<b>Wohnfläche:</b>	381,22 m <sup>2</sup>
<b>Nutzfläche:</b>	80,38 m <sup>2</sup>	<b>Grundstücksfläche:</b>	1.579,00 m <sup>2</sup>
<b>Anzahl Zimmer:</b>	12,0	<b>Anzahl Schlafzimmer:</b>	7,0
<b>Anzahl Badezimmer:</b>	3,0	<b>Anzahl sep. WC:</b>	1,0
<b>Anzahl Stellplätze:</b>	8,0	<b>Zustand:</b>	Gepflegt

## Preise:

---

<b>Kaufpreis:</b>	359.000,00 €	<b>Provision:</b> 3,57 % inklusive gesetzlicher Mehrwertsteuer
-------------------	--------------	--

## Energiepass:

---

<b>Art des Energieausweises:</b>	BEDARF	<b>Gültig bis:</b>	2034-08-14
<b>Jahrgang:</b>	2014	<b>Baujahr Heizung:</b>	1928
<b>Wertklasse:</b>	E	<b>Befeuerung:</b>	Gas
<b>Primärer Energieträger:</b>	GAS	<b>Endenergiebedarf:</b>	148.40 kWh/m <sup>2</sup> /a

## Ansprechpartner:

---

<b>Name:</b>	Marvin Klug	<b>Straße:</b>	Peterstraße 122
<b>Ort:</b>	26382 Wilhelmshaven	<b>Telefon:</b>	017624895022
<b>E-Mail:</b>	marvin.klug@kensington-international.com		

## Infrastruktur:

---

## Objektbeschreibung:

---

Dieses Einfamilienhaus mit Einliegerwohnung besticht durch seine fortlaufenden Renovierungen und die liebevolle Pflege über die Jahre. Erbaut im Jahr 1928 und durch zwei Anbauten in den Jahren 1956 und 1986 erweitert, bietet diese Immobilie nicht nur historischen Charme, sondern auch modernen Komfort.

Das Haupthaus erstreckt sich über eine großzügige Wohnfläche von ca. 245 m<sup>2</sup> und umfasst insgesamt acht Zimmer, darunter mehrere Räume, die als separate Ankleidezimmer genutzt werden können. Die Einliegerwohnung verfügt über vier Zimmer und bietet mit ca. 135 m<sup>2</sup> Wohnfläche ausreichend Platz für eine kleine Familie oder als attraktive Mietwohnung / Kapitalanlage.

Die Immobilie ist mit insgesamt vier modernen Badezimmern und einem zusätzlichen Gäste-WC ausgestattet. Die Heizversorgung erfolgt über zwei effiziente Gas Brennwertthermen, die erst kürzlich, in den Jahren 2021 installiert wurden. Alle Fenster sind doppelt verglast und mit Rollläden versehen, was nicht nur zur Energieeffizienz beiträgt, sondern auch den Wohnkomfort erhöht. Das Dach wurde zuletzt 1986 neu gedeckt, und die Fassade ist gedämmt.

Das Haus verfügt über einen liebevoll gestalteten Garten, der zum Entspannen und Verweilen einlädt. Eine elektrische Markise auf der Südterrasse bietet Schatten an heißen Sommertagen, während die überdachte Terrasse im hinteren Bereich mit Grill und Ofen perfekt für gesellige Abende ist. Auch die Einliegerwohnung hat eine eigene überdachte Terrasse, die zusätzlichen Wohnraum im Freien bietet.

Zur Immobilie gehören zwei Garagen und mehrere freie Stellplätze. Besonders hervorzuheben ist die Garage, die direkt vom Haus aus zugänglich ist und groß genug ist, um einen Bulli zu parken. Ein Carport vor der Einliegerwohnung rundet das umfangreiche Parkplatzangebot ab.

Das Haus ist nach Vereinbarung frei und die Einliegerwohnung ist für eine Kaltmiete in Höhe von 900 Euro vermietet.

Diese Immobilie bietet eine ideale Kombination aus großzügigem Wohnraum und einer attraktiven ruhigen Lage.

Dieses gepflegte Einfamilienhaus mit Einliegerwohnung ist ein wahres Schmuckstück und bietet zahlreiche Nutzungsmöglichkeiten, sei es für die große Familie, als Mehrgenerationenhaus oder zur Vermietung. Vereinbaren Sie noch heute einen Besichtigungstermin und lassen Sie sich von den vielen Vorzügen dieser Immobilie überzeugen!

Für weitere Informationen oder zur Vereinbarung eines Besichtigungstermins kontaktieren Sie uns bitte. Wir freuen uns auf Ihre Anfrage!

## Lage:

---

Die Immobilie befindet sich in der charmanten Kleinstadt Wiesmoor, die im Herzen Ostfrieslands liegt. Wiesmoor ist bekannt für seine idyllische Lage und seine malerische Umgebung, die von weitläufigen Feldern und Grünflächen geprägt ist. Die unmittelbare Nähe zu den Feldern garantiert Ruhe und Erholung abseits des städtischen Trubels.

Wiesmoor bietet eine harmonische Kombination aus ländlicher Idylle und städtischem Komfort. Die Stadt ist bekannt für

ihre Gartenkultur und wird oft als "Blumenstadt" bezeichnet. Ein Highlight ist das jährliche Blütenfest, das zahlreiche Besucher anzieht und die Stadt in ein buntes Blumenmeer verwandelt. Der beeindruckende Blumenhallepark mit seinen exotischen Pflanzen und der künstlich angelegten Seenlandschaft ist ein beliebtes Ausflugsziel.

Trotz der ruhigen Lage ist Wiesmoor verkehrstechnisch gut angebunden. Über die Bundesstraße B436 erreicht man schnell die umliegenden Städte und die Autobahn A28, die eine direkte Verbindung zu den größeren Städten wie Oldenburg und Bremen bietet. Der öffentliche Nahverkehr ist ebenfalls gut ausgebaut, sodass man bequem die umliegenden Gemeinden und Städte erreichen kann.

In Wiesmoor gibt es zahlreiche Einkaufsmöglichkeiten, darunter Supermärkte, Fachgeschäfte und Wochenmärkte, die frische regionale Produkte anbieten. Verschiedene Restaurants und Cafés laden zum Verweilen ein und bieten eine Vielzahl kulinarischer Genüsse. Für Familien mit Kindern stehen mehrere Kindergärten und Schulen zur Verfügung, die eine gute Bildungsinfrastruktur gewährleisten.

Sport- und Freizeitmöglichkeiten sind in Wiesmoor reichlich vorhanden. Neben dem Golfclub Wiesmoor gibt es zahlreiche Wander- und Radwege, die durch die wunderschöne Landschaft führen. Das Erlebnisbad "Ottermeer" ist ein beliebter Treffpunkt für Familien und bietet Badespaß für Groß und Klein.

Die medizinische Versorgung in Wiesmoor ist hervorragend. Es gibt mehrere Arztpraxen und Apotheken, sowie das naheliegende Krankenhaus in der benachbarten Stadt Aurich, das eine umfassende medizinische Betreuung sicherstellt.

Insgesamt bietet Wiesmoor eine hohe Lebensqualität und ist ein idealer Wohnort für alle, die Ruhe und Natur genießen möchten, ohne auf die Annehmlichkeiten einer gut ausgestatteten Infrastruktur verzichten zu müssen. Das Einfamilienhaus mit Einliegerwohnung, umgeben von Feldern, verspricht ein idyllisches und entspanntes Wohnen in einer der schönsten Regionen Ostfrieslands.

## Ausstattung:

---

- Einfamilienhaus mit Einliegerwohnung
- Baujahr 1928, Anbauten 1956 und 1986
- Wohnfläche Haupthaus ca. 245 m<sup>2</sup>, Einliegerwohnung ca. 135 m<sup>2</sup>
- 12 Zimmer insgesamt (8 im Haupthaus, 4 in der Einliegerwohnung)
- 3 Badezimmer, 1 Gäste-WC
- 2 Gas Brennwertthermen (2021, 2021)
- Kunststofffenster, doppelt verglast mit Rollläden
- Dach neu gedeckt ca. 1986
- Klinkerfassade, Hohlschicht gedämmt
- Bodenbelag aus Fliese und Vinyl
- 3-Kammer Kläranlage
- Gemütlicher Garten mit elektrischer Markise auf der Südterrasse und überdachter Terrasse mit Grill und Ofen
- Überdachte Terrasse an der Einliegerwohnung
- 2 Garagen, mehrere Stellplätze, 1 Carport
- Direkt zugängliche, große Garage für Bulli

- Haupthaus nach Vereinbarung frei
- Einliegerwohnung vermietet - 900 Euro Kaltmiete

## Sonstiges:

---

Für nähere Informationen zu dieser Liegenschaft steht Ihnen Herr Marvin Klug unter der Mobilfunknummer 0176 - 24 89 50 22 gerne zur Verfügung.

Um eine Zeitverzögerung bei der Versendung des Exposé's zu vermeiden, bitten wir Sie bei Ihrer Anfrage, Ihre vollständige Adresse, Telefonnummer sowie Ihre Email Adresse zu hinterlassen.

Weitere interessante Angebote finden Sie auf unserer Firmenhomepage: [www.kensington-wilhelmshaven.com](http://www.kensington-wilhelmshaven.com)

Alle Angaben sind ohne Gewähr und basieren ausschließlich auf Informationen, die uns von unserem Auftraggeber zur Verfügung gestellt wurden. Wir übernehmen keine Gewähr für die Vollständigkeit, Richtigkeit und Aktualität dieser Angaben.

## Bilder

---

Außenansicht



Außenansicht



Außenansicht



Carport ELW



Flur EG Haupthaus



Küche Haupthaus



Esszimmer Haupthaus



Wohnzimmer Haupthaus



Badezimmer Haupthaus



Gäste-WC Haupthaus



Garage



Treppenaufgang Haupthaus



Zimmer OG



Zimmer OG



Terrasse ELW



Wohnzimmer ELW



Badezimmer ELW



Schlafzimmer ELW



Zimmer OG ELW



Überdachte Terrasse Haupthaus



Ofen / Grill



Grundriss



# Grundriss

