Wangerland

Baujahr 1955, Energieklasse A: Kernsaniertes Haus mit 6 Zimmern und Sommergarten, 10 Min. zum Strand

Objektnummer: 26284021



KAUFPREIS: 449.000 EUR • WOHNFLÄCHE: ca. 220.35 m² • ZIMMER: 6 • GRUNDSTÜCK: 1800 m²

Objektnummer: 26284021 - 26434 Wangerland

- Auf einen Blick
- Die Immobilie
- Auf einen Blick: Energiedaten
- Grundrisse
- Ein erster Eindruck
- Ausstattung und Details
- Alles zum Standort
- Sonstige Angaben
- Ansprechpartner

Objektnummer: 26284021 - 26434 Wangerland

Auf einen Blick

Objektnummer	26284021
Wohnfläche	ca. 220.35 m²
Dachform	Satteldach
Zimmer	6
Schlafzimmer	4
Badezimmer	2
Baujahr	1955
Stellplatz	1 x Carport, 1 x Freiplatz, 1 x Garage

Kaufpreis	449.000 EUR
Haustyp	Einfamilienhaus
Provision	Käuferprovision 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Modernisierung / Sanierung	2020
Zustand der Immobilie	gepflegt
Bauweise	Massiv
Nutzfläche	ca. 46 m²
Ausstattung	Terrasse, Gäste-WC, Kamin, Garten/-mitbenutzung, Einbauküche

Objektnummer: 26284021 - 26434 Wangerland

Auf einen Blick: Energiedaten

Heizungsart	Fußbodenheizung	Energieausweis	Verbrauchsausweis
Wesentlicher Energieträger	Gas	Endenergie-verbrauch	33.1 kWh/m²a
Energieausweis gültig bis	09.09.2036	Energie-Effizienzklasse	A
Befeuerung	Elektro	Baujahr laut Energieausweis	1955

Objektnummer: 26284021 - 26434 Wangerland

Die Immobilie





Objektnummer: 26284021 - 26434 Wangerland

Die Immobilie





Objektnummer: 26284021 - 26434 Wangerland

Die Immobilie





Objektnummer: 26284021 - 26434 Wangerland

Die Immobilie





Objektnummer: 26284021 - 26434 Wangerland

Die Immobilie





Objektnummer: 26284021 - 26434 Wangerland

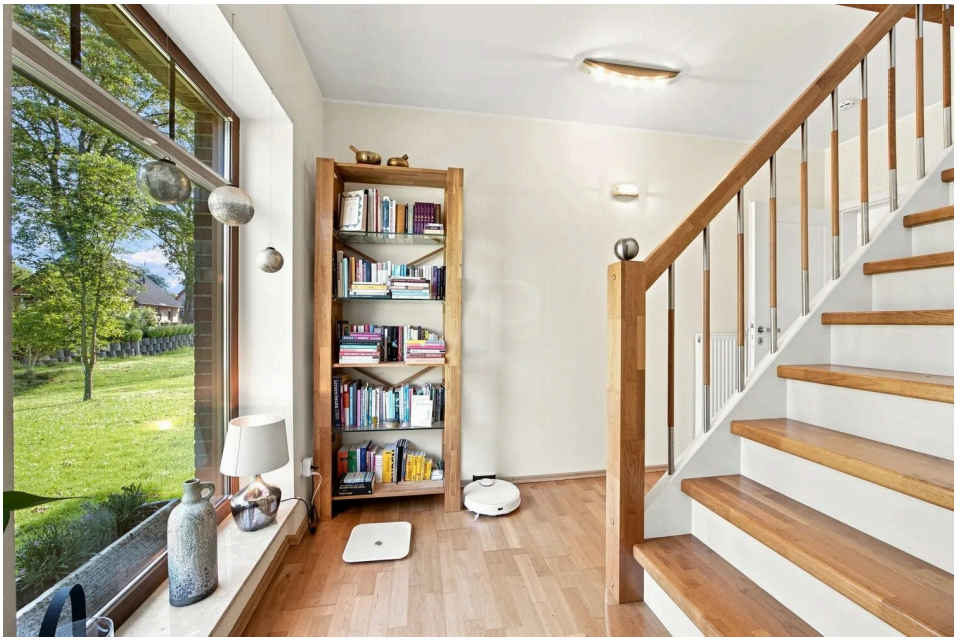
Die Immobilie





Objektnummer: 26284021 - 26434 Wangerland

Die Immobilie





Objektnummer: 26284021 - 26434 Wangerland

Die Immobilie





Objektnummer: 26284021 - 26434 Wangerland

Die Immobilie





Objektnummer: 26284021 - 26434 Wangerland

Die Immobilie





Objektnummer: 26284021 - 26434 Wangerland

Die Immobilie





Objektnummer: 26284021 - 26434 Wangerland

Die Immobilie





Objektnummer: 26284021 - 26434 Wangerland

Die Immobilie





Objektnummer: 26284021 - 26434 Wangerland

Die Immobilie



VON POLL IMMOBILIEN



Arne Leschnig
DEKRA zertifizierter Sachverständiger
für Immobilienbewertung - D1
Immobilienkaufmann (IHK)
Immobilienfotografie (TA)
Selbstständiger Immobilienberater Jever

VON POLL IMMOBILIEN
Partner-Shop Jever

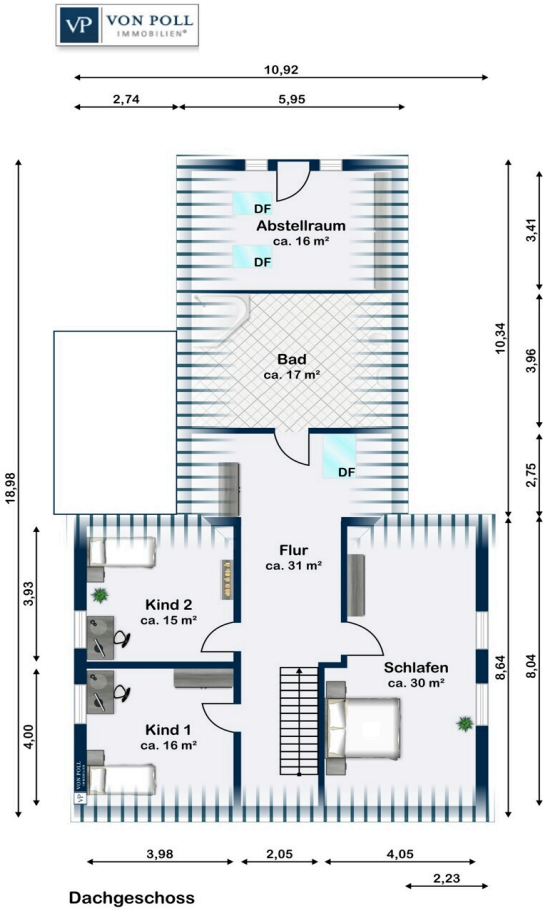
Wangerstraße 2 | 26441 Jever
T.: 04461 - 91 74 52 0
arne.leschnig@von-poll.com

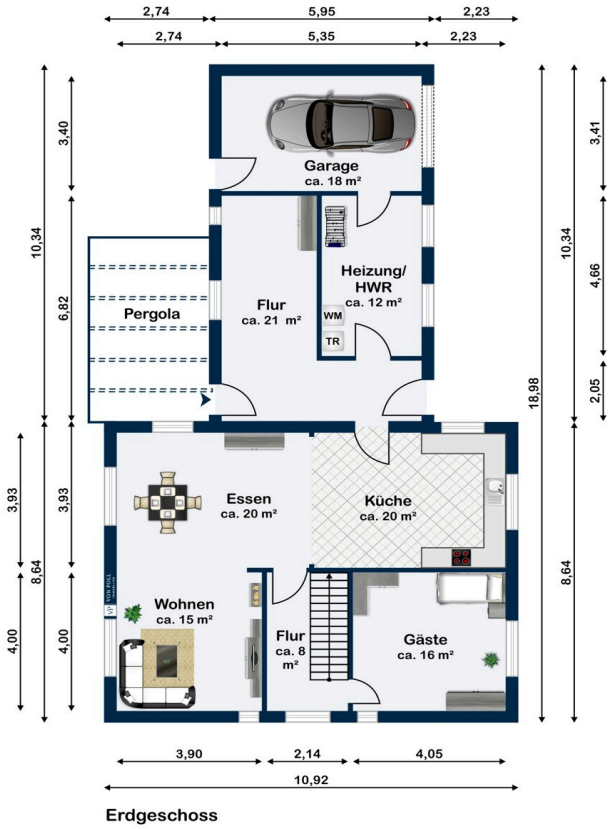
Bei allen Fragen rund um die Immobilienvermittlung sind wir Ihr richtiger Ansprechpartner.

Rufen Sie uns an. Wir beraten Sie gerne.

Objektnummer: 26284021 - 26434 Wangerland

Grundrisse





Erdgeschoss

Dieser Grundriss ist nicht maßstabsgetreu. Die Unterlagen wurden uns vom Auftraggeber zur Verfügung gestellt. Aus diesem Grund können wir nicht für die Richtigkeit der Angaben garantieren.

Objektnummer: 26284021 - 26434 Wangerland

Ein erster Eindruck

Aus der Luft betrachtet liegt die Nordsee schon am Horizont, und der Strand in Harlesiel ist rund zehn Autominuten entfernt. Das Haus steht in Neugarmssiel, einem Ortsteil der Gemeinde Wangerland. Gebaut wurde es 1955, und seit 2011 haben die Eigentümer es in mehreren Etappen auf einen Stand gebracht, der bei Häusern dieser Zeit selten ist: gedämmte Bodenplatte, gedämmte Außenwände, neues Dach nach KfW-Standard, Hybridheizung aus Wärmepumpe und Gas, Photovoltaik und Energieeffizienzklasse A. Dazu kommen rund 220 m² Wohnfläche auf zwei Ebenen, sechs Zimmer und ein Grundstück von rund 1.800 m² mit Sommergarten, Terrasse, Teich, Hochbeeten und Gartenschuppen.

Es ist ein Haus für Menschen, die Platz suchen. Platz im Haus, Platz auf dem Grundstück und Platz im Blick. Das Haus steht in einer kleinen Siedlung mit Nachbarn links und rechts, nach vorn hin beginnen die Felder. Wer hier einzieht, bekommt Platz, ohne dafür zu bauen. Das kann die Familie mit zwei Kindern sein, die zwei gleich große Zimmer und einen Garten zum Toben braucht. Es kann genauso das Paar sein, das aus dem Süden an die Küste zieht, das eigene Haus verkauft hat und ein Haus sucht, in dem energetisch nichts mehr ansteht, das aber Kaminofen, Garten und Weite bietet statt einer Wohnung mit Balkon. Für beide gilt dasselbe. Einziehen, nicht erst sanieren.

Hinter der Haustür öffnet sich eine Diele mit rund 21 m², die ein echter Empfangsraum ist. Helle, großformatige Fliesen, Platz für Garderobe, Kommode und Spiegel, an der Stirnseite ein bodentiefes Fenster, durch das der Garten schon beim Eintreten hereinschaut. Direkt von der Diele geht der Hauswirtschaftsraum ab, und von dort führt eine Tür in die Garage. Nasse Jacken, Gummistiefel, Einkäufe und Wäschekörbe nehmen diesen Weg, und die Diele bleibt, was sie ist. Unter der Treppe ins Obergeschoss liegt ein kleiner Teilkeller, in dem Hausanschluss und Wechselrichter untergebracht sind und Vorräte kühl stehen.

Der Wohnbereich, der Essbereich und die Küche bilden eine Raumfolge, die auf dem Grundriss drei Namen trägt und im Alltag ein einziger Raum ist. Zusammen kommen sie auf rund 55 m², mit Fußbodenheizung unter dem Parkett im Wohn- und Essbereich und Fliesen in der Küche. Die Fenster sind dreifach verglaste Kunststofffenster in Holzoptik mit Sprossen.

Den Übergang zwischen Wohnen und Essen markiert ein Specksteinofen, der 2011 eingebaut wurde. Speckstein speichert die Wärme und gibt sie über Stunden ab, also brennt das Feuer am Nachmittag und wärmt noch spät am Abend, wenn draußen der Wind von der Küste über die Weiden zieht und drinnen niemand mehr an die Heizung denkt. Auf der einen Seite des Ofens der Wohnbereich mit Sofa, auf der anderen der Essplatz.

Die Küche selbst stammt ebenfalls aus dem Jahr 2011 und bleibt im Haus. Weiße Hochglanzfronten, eine Kochinsel mit Steinoptik-Arbeitsplatte und Platz für Barhocker, Dunstabzug über der Insel, Backofen auf Arbeitshöhe in der Hochschrankzeile, Einbauspots in der Decke. Der Sommergarten ist direkt vom Erdgeschoss aus erreichbar, sodass die Wege zwischen Herd und Gartentisch kurz bleiben.

Vom kleinen Flur mit rund 8 m² neben der Treppe geht das Gästezimmer mit rund 16 m² ab. Aktuell ist es als Büro mit Schreibtisch, Schlafsofa und einer petrolfarbenen Wand eingerichtet und zeigt damit genau, was es kann: tagsüber Homeoffice, am Wochenende Gästezimmer, und bei Bedarf das Schlafzimmer für alle, die lieber ebenerdig wohnen möchten, mit dem Gästebad auf einer Ebene.

Das Gästebad im Eingangsbereich ist hell gefliest mit einer Bordüre in Mosaikoptik und hat eine Walk-in-Dusche mit Glasabtrennung, ein wandhängendes WC und ein Fenster. Damit funktioniert das Erdgeschoss auch für Gäste oder als eigene Wohnebene. Der Hauswirtschaftsraum mit rund 12 m² ist der Raum, den man erst zu schätzen weiß, wenn man ihn hat: Waschmaschine, Trockner, Heiztechnik und Vorräte finden hier Platz, ein eigenes Fenster bringt Tageslicht, und die Arbeitsfläche nimmt Wäsche oder die Einkäufe auf dem Weg von der Garage in die Küche auf. Die Garage mit rund 18 m² ist direkt vom Hauswirtschaftsraum aus zugänglich, hat ein Sektionaltor mit elektrischem Antrieb und wird von den Eigentümern derzeit als Fitnessraum genutzt.

Über die Treppe kommen Sie in den Flur des Obergeschosses, von dem Schlafzimmer, die beiden weiteren Zimmer und das Bad abgehen.

Das Schlafzimmer hat zwei Fenster, Parkettboden, weiße Wände und einen Einbauschrank mit Nische für den Fernseher, sodass der Raum aufgeräumt bleibt und trotzdem alles da ist. Die beiden weiteren Zimmer liegen gegenüber , beide mit Teppichboden, Dachschräge und Fenster, beide groß genug für Bett, Schreibtisch und Schrank. Als Kinderzimmer sind sie so gleich, dass beim Einzug niemand über das bessere Zimmer streitet.

Das Familienbad liegt am Ende des Flurs. Eine Badewanne unter der Schräge, eine separate Duschkabine, Waschtisch mit Spiegelschrank, wandhängendes WC, Heizkörper und ein großes Dachflächenfenster, durch das tagsüber Licht und nachts der Sternenhimmel hereinkommt. Ein Dachboden im Haupthaus nimmt Koffer, Weihnachtsdekoration und Saisonales auf. Über der Garage liegt ein weiterer Raum mit zwei Dachfenstern, derzeit über eine Luke aus der Garage erreichbar und als Abstellraum genutzt. Er kann aber mehr. Nach Angaben des Eigentümers sind hier bereits die Anschlüsse für ein Einzimmerapartment vorbereitet, und von außen ließe sich eine Treppe anbringen, die dem Raum einen eigenen Zugang gibt. Ausgebaut ist das noch nicht, die Vorbereitung ist da. Ob daraus die Einliegerwohnung, das Zimmer für den erwachsenen Sohn oder das Atelier wird, entscheidet der künftige Eigentümer. Soweit der Ausbau eine Baugenehmigung erfordert, ist sie vorab einzuholen.

Ein großer Pluspunkt: der Sommergarten. Er wurde 2019 als Glasüberdachung mit Metallkonstruktion an die Ostseite des Hauses angebaut, hat lichtdurchlässige Dachelemente mit Plissees, große Schiebeelemente zur Terrasse und einen

Fliesenboden. Nach Osten heißt Morgensonne, also frühstückt man hier im April schon und isst im Oktober noch zu Abend, und bei Regen sitzt man drinnen und trotzdem draußen. Der Blick geht über die Terrasse auf den Rasen, und den Teich.

Die gepflasterte Terrasse läuft um das Haus von Ost über Süd nach West, sodass es zu jeder Tageszeit einen Platz in der Sonne gibt und einen im Schatten. Seitlich schließt eine überdachte Sitzecke mit Holzpergola und Sonnenschirm an, die den Grill und den Feierabend aufnimmt. Dahinter beginnt der Teich, angelegt mit Natursteinen, Seerosen, Uferbepflanzung und einem kleinen Wasserfall, dessen Plätschern Sie abends von der Terrasse aus hören.

Rund 1.800 m² sind viel, und dieses Grundstück zeigt, was man damit anfangen kann. Es liegt zum größten Teil hinter dem Haus: Rasen mit einer Trauerweide, hinter dem Carport Hochbeete für Gemüse, ein großer Gartenschuppen für Geräte und Rasenmäher und eine Zisterne mit 4 m³ und Pumpe von 2017, aus der der Garten bewässert wird. Die heutigen Bewohner haben dort außerdem Aufstellpool, Trampolin und Schaukelgerüst untergebracht, und der Rasen bietet immer noch Platz. Diese Ausstattung gehört zwar nicht zum Kauf, zeigt aber, was das Grundstück hergibt. Die große Rasenfläche vor dem Haus gehört nicht zum Grundstück. Der Carport neben dem Haus hat Platz für zwei Autos, einen angebauten Fahrradschuppen und trägt einen Teil der Photovoltaik. Sommergarten, Carport und Gartenschuppen wurden 2017 baurechtlich genehmigt.

Nach Angaben des Eigentümers wurde 2011 eine komplette Kernsanierung durchgeführt, inklusive Dämmung der Bodenplatte und Zwischendecken. Die Bodenplatte wurde nach damaligem Standard gedämmt und im Wohn- und Essbereich mit Fußbodenheizung versehen, die Zwischendecken mit Glaswolle gedämmt. Im selben Jahr kamen Kaminofen, Einbauküche, Elektrik und Leitungen neu ins Haus.

2015 folgte die Dämmung der Außenwände, im unteren Bereich mit eingeblasenen Isolierkugeln, im oberen Bereich mit Schaum ausgefüllt. 2017 wurde das Dach komplett isoliert, aufgedoppelt und nach KfW-Standard neu eingedeckt, im selben Jahr entstanden Carport und die gepflasterte Auffahrt. 2019 ersetzte eine neue Heizungsanlage die alte, mit Hybridheizung aus Wärmepumpe und Gas, Gas als Ergänzung für kalte Tage und einer Trinkwasserwärmepumpe für das Warmwasser. 2021 kam eine Erneuerung der Dreikammer-Kleinkläranlage dazu. Auf dem Carport arbeitet seit 2017 eine erste Photovoltaikanlage, auf dem Hausdach seit 2023 eine zweite, zusammen 29 kWp. Beide gehören zum Haus und liefern Strom für Haushalt und Wärmepumpe.

Das Ergebnis ist Energieeffizienzklasse A laut Energieausweis. Das Dach ist ein Satteldach, die Bauweise massiv, die Fenster sind dreifach verglast. Die Garage im Haus, der Carport für zwei Autos und die gepflasterte Zufahrt nehmen die Fahrzeuge auf.

Gut zu wissen: Das Haus ist ab März/April 2027 bezugsfrei, DSL liegt an. Alle Angaben zu Sanierungen stammen vom Eigentümer, Unterlagen dazu erhalten Sie auf Anfrage.

Der vorbereitete Raum über der Garage bietet die Möglichkeit zum Ausbau als

Apartment. Die Garage selbst wartet darauf, wieder Garage zu sein, oder dauerhaft Fitnessraum, Werkstatt oder Atelier. Und das Grundstück hat mit rund 1.800 m² Fläche noch Reserve für einen Gemüsegarten, eine Obstbaumreihe oder einfach mehr Rasen.

Hohenkirchen mit Kita, Grundschule, Oberschule, Supermärkten und Hausarzt liegt rund fünf Kilometer entfernt, Jever mit Gymnasium und Bahnhof rund 13 Kilometer, die Bushaltestelle rund 300 Meter. Nach Carolinensiel mit seinem Hafen und nach Harlesiel mit Strand und Fähranleger

Objektnummer: 26284021 - 26434 Wangerland

Ausstattung und Details

• Hybrid-Heizung von 2019: Gas-Brennwert, dazu eine Trinkwasserwärmepumpe für die Warmwasserbereitung.
• Fußbodenheizung im Erdgeschoss. Keine Austauschpflicht nach § 71 GEG, die Anlage erfüllt die Vorgaben bereits heute
Specksteinofen als Zusatzwärme, Baujahr 2011
• Photovoltaikanlage mit insgesamt 29 kWp, verteilt auf Hausdach und Carport
• Hochwertige offene Einbauküche mit Kochinsel, 2011
Böden in Fliese und Parkett, im Wohn-Essbereich durchgehend auf Fußbodenheizung verlegt
• Fenster dreifach verglast Holzoptik
• Zwei Badezimmer, eines mit Dusche und Badewanne OG, dazu ein separates Gäste-WC mit Dusch im EG
• Kerndämmung der Außenwände, 2015, im unteren Bereich mit Dämmgranulat eingeblasen, im oberen Bereich mit Dämmschaum verfüllt
• Dach vollflächig gedämmt, aufgedoppelt und neu eingedeckt, dazu Dachfenster 2017
• Bodenplatte gedämmt 2011
• Zwischendecken mit Glaswolle gedämmt, 2011
Elektroinstallation und Leitungssysteme im Zuge der Kernsanierung erneuert
• Zisterne mit 4 m³ und Pumpe (2017) für die Gartenbewässerung
• Vollbiologische Kleinkläranlage mit drei Kammern (2021), eigene Abwasserreinigung ohne Kanalanschluss

Objektnummer: 26284021 - 26434 Wangerland

Alles zum Standort

Das Objekt liegt in Neugarmssiel, einem ruhigen Ortsteil der Gemeinde Wangerland direkt an der Nordseeküste. Wer die Weite des Wattenmeers und kurze Wege ins Grüne schätzt, findet hier eine Wohnlage mit hohem Erholungswert, ohne auf die Infrastruktur der Region verzichten zu müssen.

Für den Alltag ist das Ortszentrum Hohenkirchen mit rund 5 Kilometern schnell erreicht. Dort befinden sich Kindergarten und Grundschule ebenso wie die Oberschule Hohenkirchen mit Haupt- und Realschulzweig, ein Hausarzt, Supermärkte (ALDI, Lidl), eine Tankstelle sowie eine Autowerkstatt. Auch das Vereinsleben wird großgeschrieben, mit dem MTV Hohenkirchen (unter anderem Tennis) und dem Fußballverein SG Wangerland direkt vor Ort.

Weiterführende Schulen, Bahnanschluss und Kultur finden sich in der Kreisstadt Jever, etwa 12 bis 14 Kilometer entfernt. Das Mariengymnasium, die Gesamtschule IGS Friesland Nord, der Bahnhof Jever sowie Theater und Kino laden zum Verweilen ein. Die medizinische Versorgung in Krankenhausform übernimmt das Nordwest-Krankenhaus Sanderbusch bei Sande, rund 26 Kilometer entfernt, alternativ steht das Klinikum Wilhelmshaven zur Verfügung.

Die Bushaltestelle Neugarmssiel liegt nur wenige hundert Meter vom Objekt entfernt, die Anbindung an die Bundesstraße B210 sowie die Landesstraße L808 sorgt für eine komfortable Verkehrsanbindung Richtung Wilhelmshaven, Jever und darüber hinaus. Freizeitmöglichkeiten wie das Freibad Tettens, Reitmöglichkeiten in unmittelbarer Umgebung sowie der Golfclub Wilhelmshaven-Friesland runden das Angebot für Naturliebhaber und Aktive gleichermaßen ab.

Objektnummer: 26284021 - 26434 Wangerland

Sonstige Angaben

GELDWÄSCHE: Als Immobilienmaklerunternehmen ist die von Poll Immobilien GmbH nach § 2 Abs. 1 Nr. 14 und § 11 Abs. 1, 2 Geldwäschegesetz (GwG) dazu verpflichtet, bei der Begründung einer Geschäftsbeziehung die Identität des Vertragspartners festzustellen und zu überprüfen, bzw. sobald ein ernsthaftes Interesse an der Durchführung des Immobilienkaufvertrages besteht. Hierzu ist es erforderlich, dass wir nach § 11 Abs. 4 GwG die relevanten Daten Ihres Personalausweises festhalten (wenn Sie als natürliche Person handeln) – beispielsweise mittels einer Kopie. Bei einer juristischen Person benötigen wir eine Kopie des Handelsregisterauszugs, aus welchem der wirtschaftlich Berechtigte hervorgeht. Das Geldwäschegesetz sieht vor, dass der Makler die Kopien bzw. Unterlagen fünf Jahre aufbewahren muss. Als unser Vertragspartner haben Sie auch eine Mitwirkungspflicht nach § 11 Abs. 6 GwG.

HAFTUNG: Wir weisen darauf hin, dass die von uns weitergegebenen Objektinformationen, Unterlagen, Pläne etc. vom Verkäufer bzw. Vermieter stammen. Eine Haftung für die Richtigkeit oder Vollständigkeit der Angaben übernehmen wir daher nicht. Es obliegt daher unseren Kunden, die darin enthaltenen Objektinformationen und Angaben auf ihre Richtigkeit hin zu überprüfen. Alle Immobilienangebote sind freibleibend und vorbehaltlich Irrtümer, Zwischenverkauf- und Vermietung oder sonstiger Zwischenverwertung.

UNSER SERVICE FÜR SIE ALS EIGENTÜMER:
Planen Sie den Verkauf oder die Vermietung Ihrer Immobilie, so ist es für Sie wichtig, deren Marktwert zu kennen. Lassen Sie kostenfrei und unverbindlich den aktuellen Wert Ihrer Immobilie professionell durch einen unserer Immobilienspezialisten einschätzen. Unser bundesweites und internationales Netzwerk ermöglicht es uns, Verkäufer bzw. Vermieter und Interessenten bestmöglich zusammenzuführen.

Objektnummer: 26284021 - 26434 Wangerland

Ansprechpartner

Weitere Informationen erhalten Sie über Ihren Ansprechpartner:

Hermann Mehrtens

Wangerstraße 2, 26441 Jever
Tel.: +49 4461 - 91 74 52 0
E-Mail: jever@von-poll.com

Zum Impressum der von Poll Immobilien GmbH

www.von-poll.com