Wangerland / Hohenkirchen

A+ Haus mit Einliegerwohnung, Bj. 2021: 50 m zum Privatstrand, Galerie, drei Terrassen, Wangermeer

Objektnummer: 26284026



KAUFPREIS: 595.000 EUR • WOHNFLÄCHE: ca. 211.88 m² • ZIMMER: 6 • GRUNDSTÜCK: 625 m²

Objektnummer: 26284026 - 26434 Wangerland / Hohenkirchen

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

Objektnummer: 26284026 - 26434 Wangerland / Hohenkirchen

Auf einen Blick

Objektnummer	26284026
Wohnfläche	ca. 211.88 m²
Dachform	Satteldach
Zimmer	6
Schlafzimmer	3
Badezimmer	3
Baujahr	2021
Stellplatz	2 x Freiplatz, 1 x Garage

Kaufpreis	595.000 EUR
Haustyp	Einfamilienhaus
Provision	Käuferprovision 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Modernisierung / Sanierung	2021
Zustand der Immobilie	gepflegt
Bauweise	Fertigteile
Nutzfläche	ca. 15 m²
Ausstattung	Terrasse, Gäste-WC, Garten/-mitbenutzung, Einbauküche

Objektnummer: 26284026 - 26434 Wangerland / Hohenkirchen

Auf einen Blick: Energiedaten

Heizungsart	Fußbodenheizung
Wesentlicher Energieträger	Luft/Wasser-Wärmepumpe
Energieausweis gültig bis	04.10.2031
Befeuerung	Luft/Wasser-Wärmepumpe

Energieausweis	Bedarfsausweis
Endenergiebedarf	20 kWh/m²a
Energie-Effizienzklasse	A+
Baujahr laut Energieausweis	2021

Objektnummer: 26284026 - 26434 Wangerland / Hohenkirchen

Die Immobilie





Objektnummer: 26284026 - 26434 Wangerland / Hohenkirchen

Die Immobilie

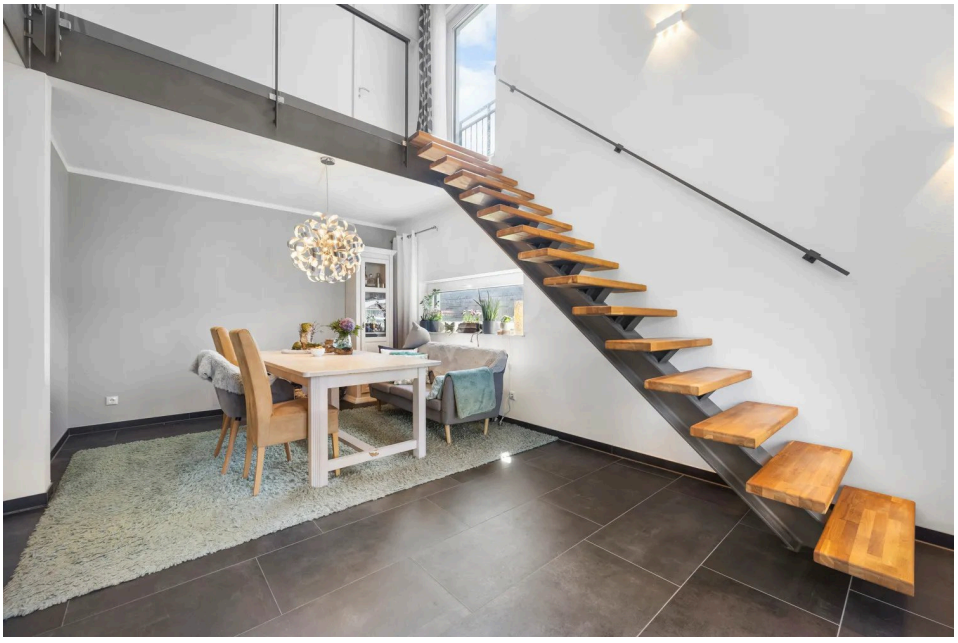




Objektnummer: 26284026 - 26434 Wangerland / Hohenkirchen

Die Immobilie





Objektnummer: 26284026 - 26434 Wangerland / Hohenkirchen

Die Immobilie





Objektnummer: 26284026 - 26434 Wangerland / Hohenkirchen

Die Immobilie





Objektnummer: 26284026 - 26434 Wangerland / Hohenkirchen

Die Immobilie





Objektnummer: 26284026 - 26434 Wangerland / Hohenkirchen

Die Immobilie





Objektnummer: 26284026 - 26434 Wangerland / Hohenkirchen

Die Immobilie





Objektnummer: 26284026 - 26434 Wangerland / Hohenkirchen

Die Immobilie





Objektnummer: 26284026 - 26434 Wangerland / Hohenkirchen

Die Immobilie





Objektnummer: 26284026 - 26434 Wangerland / Hohenkirchen

Die Immobilie





Objektnummer: 26284026 - 26434 Wangerland / Hohenkirchen

Die Immobilie





Objektnummer: 26284026 - 26434 Wangerland / Hohenkirchen

Die Immobilie





Objektnummer: 26284026 - 26434 Wangerland / Hohenkirchen

Die Immobilie





Objektnummer: 26284026 - 26434 Wangerland / Hohenkirchen

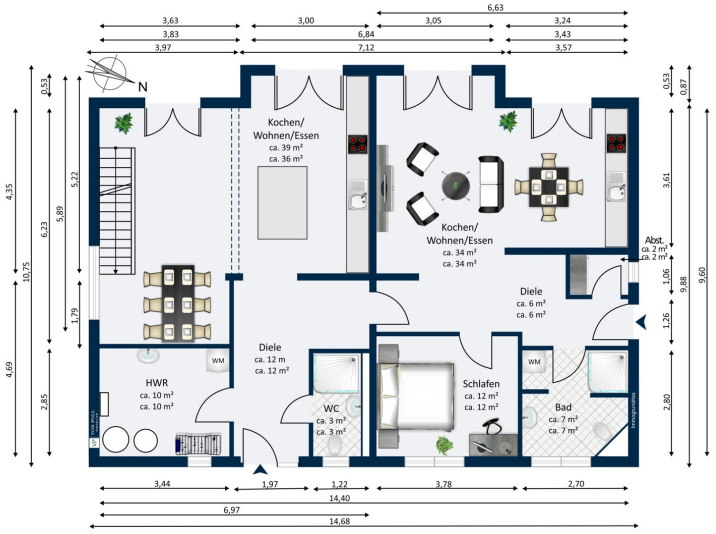
Die Immobilie

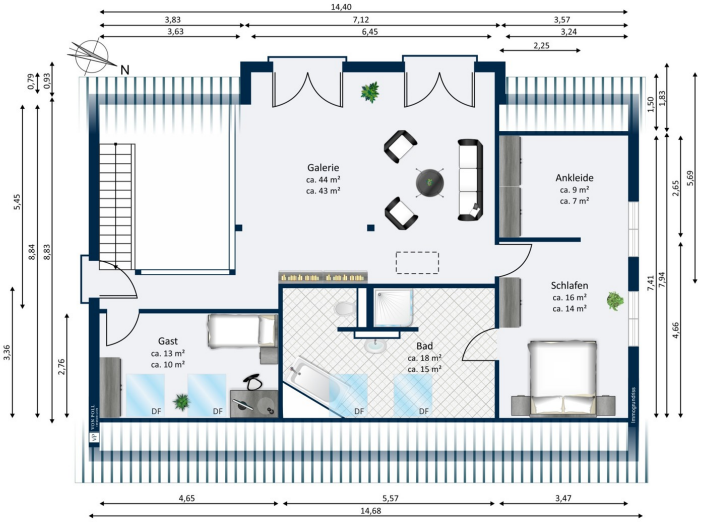




Objektnummer: 26284026 - 26434 Wangerland / Hohenkirchen

Grundrisse





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: 26284026 - 26434 Wangerland / Hohenkirchen

Ein erster Eindruck

Am Nordufer des Wangermeers in Hohenkirchen steht ein Haus, das zwei Fragen gleichzeitig beantwortet. Die erste lautet, wie man an der Küste wohnt, ohne bei Komfort und Energie Kompromisse zu machen. Die zweite, wie man ein Haus dieser Größe vernünftig finanziert und nutzt. Die Antwort auf beides ist die Aufteilung in eine Hauptwohnung über zwei Ebenen mit rund 151 m² und eine abgeschlossene Einliegerwohnung mit rund 61 m², die derzeit zum Dauerwohnen vermietet ist und 675 Euro Kaltmiete im Monat einbringt. Gebaut wurde das Haus nach KfW-55-Standard, Baujahr 2021, mit einem Privatstrand rund 50 Meter entfernt und dem See als Nachbarn.

Durch die Haustür kommen Sie in die Diele. Links liegt der Hauswirtschaftsraum, in dem die gesamte Haustechnik steht und der zusätzlich als kleine zweite Waschküche dient, dort endet auch das Leerrohr für den Glasfaseranschluss. Rechts davon liegt das Gäste-WC mit Dusche, dahinter die abschließbare Verbindungstür zur Einliegerwohnung. Dann kommt die Schiebetür aus Metall mit Glasfeldern, und dahinter liegt der Raum, der den Alltag trägt. Küche und Essbereich liegen unter der Galerie, nach Südwesten ausgerichtet, mit zwei Türen auf die Terrasse, und über die Gärten hinweg eröffnet sich das Wangermeer. Die Einbauküche in Anthrazit mit Kochinsel, Hochschränken und Markengeräten bleibt im Haus. Die Deckenöffnung über dem Essplatz gibt dem Raum eine Höhe, die man in einem Haus dieser Art sonst selten findet. Der Boden ist durchgehend mit großformatigen anthrazitfarbenen Fliesen belegt, darunter liegt die Fußbodenheizung, die im Sommer über die Wärmepumpe auch kühlt.

Die Treppe aus Holzstufen auf schwarzem Stahl führt nach oben und endet vor einem bodentiefen Fenster zur Seeseite, durch das Sie über die Dächer hinweg das Wasser des Wangermeers sehen. Genau hier könnte ein Vorstellbalkon vorgesetzt werden, Tür und Statik sind laut Eigentümerin vorhanden, eine Baugenehmigung liegt noch nicht vor. Es folgt das Büro, das mit Schreibtisch, Schrank und Gästebett auch als Gästezimmer funktioniert. Dann die große Galerie mit Glasbrüstung über dem Essbereich, die als Wohnzimmer genutzt wird, zwei doppelflügelige bodentiefe Fenster bringen Licht in den Raum. Dahinter liegt der private Teil der Wohnung. Das Schlafzimmer mit Dachschräge hat einen Ankleidebereich und öffnet sich zum Bad en Suite, das als T-Lösung gebaut ist, auf der einen Seite die freistehende Badewanne vor einer Wand aus Natursteinriemchen, die Armaturen sitzen in einem Sockel dahinter, auf der anderen die Regendusche mit Glaselement, dazwischen der Doppelwaschtisch, zwei Dachflächenfenster bringen Tageslicht. Ein Dachboden bietet zusätzlichen Stauraum.

Die Einliegerwohnung hat ihren eigenen Hauseingang auf der anderen Seite des

Hauses, davor den Stellplatz. Neben der Eingangstür liegt ein kleiner Hauswirtschaftsraum, dann das bodengleiche Duschbad mit Waschmaschinenanschluss, das Schlafzimmer und ein großer Wohn-, Ess- und Küchenbereich mit bodentiefen Fenstern, von der Küche aus geht es auf die eigene Terrasse. Der Boden ist in hellen Fliesen in Cappuccino gehalten, die weiße Küche gehört der Mieterin. Die Wohnung ist derzeit zum Dauerwohnen vermietet, die Kaltmiete beträgt 675 Euro im Monat inklusive Stellplatz, der Mietvertrag geht mit dem Kauf auf Sie über. Die Einnahme ist der aktuelle Stand und keine Zusage, ein Mietverhältnis kann sich über die Zeit verändern, von beiden Seiten. Wie es sich entwickelt, besprechen wir offen mit Ihnen. Wer die Wohnung für die Familie oder für Feriengäste einplant, hat damit beide Wege offen, mit laufender Miete bis dahin oder mit einer Wohnung, die früher frei wird. Strom und Wasser laufen über eigene Zähler, die Heizung versorgt beide Einheiten über eine Anlage. Die Verbindungstür im Erdgeschoss ist abschließbar und auf der Seite der Einliegerwohnung derzeit mit einer Wand aus Akustikpaneelen verkleidet, sie lässt sich öffnen oder geschlossen halten, je nachdem, wie Sie das Haus nutzen.

Die Aufteilung erlaubt drei Modelle. Im ersten bleibt die Wohnung vermietet, solange die Mieterin bleibt, die Miete deckt einen Teil der Finanzierung, und Sie wohnen auf 151 m² mit eigenem Garten und Terrasse. Im zweiten zieht jemand aus der Familie ein, Eltern, die näher sein wollen, oder ein erwachsenes Kind, das noch nicht weg ist. Jeder hat Eingang, Bad, Küche und Terrasse für sich, und die Verbindungstür ist der kurze Weg zum gemeinsamen Abendessen. Im dritten Modell wird aus der Einliegerwohnung eine Ferienwohnung, das Wohngebiet lässt es zu, die Nähe zum Strand macht sie vermietbar, und über die Verbindungstür sind Reinigung und Gästewechsel kurze Wege, ohne einmal um das Haus zu gehen. Heute ist das Haus komplett auf Dauerwohnen ausgelegt, die Umstellung wäre Ihre Entscheidung, nicht Bedingung. Welches Modell Sie wählen, lässt sich auch später noch ändern.

Gut zu wissen: Das Haus wird als Ganzes verkauft. Es gibt keine Teilung nach Wohnungseigentumsgesetz, keine Eigentümergemeinschaft und keine Rechte Dritter außer den üblichen Leitungs- und Wegerechten des Neubaugebiets im Grundbuch. Zum Haus gehören Miteigentumsanteile an den Gemeinschaftsflächen für Weg und Privatstrand. Die Übergabe erfolgt zeitnah nach Vereinbarung, die Eigentümerin hat ihren Auszug vorbereitet. Die Garage hat laut Eigentümerin bei hohem Grundwasserstand gelegentlich Feuchtigkeit an der Bodenplatte, ein Bodenaufbau von rund 15 cm ist möglich, Wände und Dach sind dicht.

ScanHaus hat das Haus als Typ SH 232 in Holzständerbauweise errichtet, Baujahr 2021 laut Energieausweis, mit 220 mm mineralischer Dämmung zwischen den Ständern, Dampfbremse, Installationsebene und Putzfassade. Die Gründung ist eine armierte Bodenplatte mit Frostschürzen auf Sand-Kies-Bettung, abgedichtet gegen Bodenfeuchte. Ein Blower-Door-Test hat die Luftdichtheit bestätigt. Eine Thermia Luft-Wasser-Wärmepumpe iTec 9 mit 9 kW Heizleistung, 350-Liter-Warmwasserspeicher und 200-Liter-Pufferspeicher versorgt die Fußbodenheizung in allen Räumen, im Sommer läuft die Anlage im aktiven Kühlbetrieb über dieselben Leitungen. Geliefert und eingebunden wurde die Anlage über den Thermia-Fachhandel. Der Bedarfsausweis weist einen Endenergiebedarf von 20 kWh je m² und Jahr aus, Klasse A+. Die Fenster haben 5-Kammer-Profile mit Dreifachverglasung, innen weiß und

außen anthrazit, dazu Sicherungspilze und elektrische Rollläden. Die Haustüren tragen eine zusätzliche Verriegelung. Die Elektroinstallation wurde mit zusätzlichem Schaltschrank erweitert, Garten und Außenbereich sind beleuchtet, Außenwasseranschlüsse liegen an. Die Statik für eine Photovoltaikanlage auf dem Dach wurde geprüft. Glasfaser liegt in der Straße, der Hausanschluss wurde noch nicht beauftragt.

Das Grundstück misst 625 m². Vor dem Haus liegen die gepflasterte Auffahrt, ein Stellplatz an der Hauptseite, ein zweiter vor der Garage und die Garage selbst mit elektrischem Sektionaltor, Innenmaß 3,45 mal 7,86 Meter, mit Beleuchtung, Steckdosen und Starkstromanschluss. Hinter dem Haus liegen die Terrassen nach Südwesten, die Rasenfläche und die Einfriedung zum Nachbarn. Rund 50 Meter entfernt beginnt der Privatstrand, der den Anwohnern vorbehalten ist. Die Holzbrücke über den See führt zu Fuß und mit dem Rad in den Ortskern.

Das Wohngebiet Wangermeer Nord ist in den vergangenen Jahren am Nordufer des Sees entstanden. Die Häuser sind jung, die Straßen ruhig, und der Bebauungsplan erlaubt alle drei Wohnarten, Dauerwohnen, Zweitwohnsitz und Ferienvermietung. Das macht die Nachbarschaft gemischt, mit Familien, die ganzjährig hier leben, und Eigentümern, die den Sommer am See verbringen. Der Ortskern von Hohenkirchen mit Lidl, Aldi, zwei Bäckern, Ärzten, Grundschule und Gemeindeverwaltung liegt auf der anderen Seite der Brücke, ein Edeka-Markt entsteht gerade, mit dem Auto sind es wenige Minuten. Die Nordseebäder Hooksiel und Horumersiel sowie der Strand in Schillig liegen jeweils eine kurze Autofahrt entfernt.

Es sind drei Dinge, die Sie nicht mehr nachrüsten müssen. Die Lage am See mit Strandzugang. Die zweite Wohneinheit mit eigenem Eingang, die das Haus wirtschaftlich und familiär flexibel macht, vermietet, für die Familie oder für Feriengäste. Und der Baustandard von 2021, der die Fragen nach Heizung, Dämmung und Fenstern für lange Zeit beantwortet.

Wenn Sie das Haus und den Strand sehen möchten: Nennen Sie uns Ihren Wunschtermin, wir stimmen die Besichtigung gerne mit Ihnen ab.

Objektnummer: 26284026 - 26434 Wangerland / Hohenkirchen

Ausstattung und Details

• Energieeffizienzhaus nach KfW-55-Standard, Energieeffizienzklasse A+ (Bedarfsausweis, 20 kWh/m²a)
• Luft-Wasser-Wärmepumpe Thermia iTec 9 Plus mit 350-l-Warmwasserspeicher und 200-l-Pufferspeicher
• Fußbodenheizung in allen Räumen mit Einzelraumregelung und Kühlfunktion im Sommer
• 3-fach-verglaste Kunststofffenster mit 5-Kammer-Profil (innen weiß / außen anthrazit), Sicherungspilze
• Sicherheits-Haustüren mit zusätzlicher Verriegelung
• Elektrische Rollläden (außer Dachflächenfenster)
• ScanHaus Holzständerwerk mit 220 mm mineralischer Dämmung, Installationsebene und Putzfassade
• Armierte Bodenplatte mit Frostschürzen und Abdichtung gegen Bodenfeuchte
• Hochwertige Holz-Metalltreppe mit Galerieausschnitt und Glasbrüstung
• Hochwertige großformatige Fliesen: Anthrazit (Hauptwohnung) / Cappuccino (Einliegerwohnung)
• Exklusive Einbauküche mit Kochinsel und Markengeräten (Hauptwohnung, im Kaufpreis enthalten)
• Gläserne Metall-Schiebetür zwischen Diele und Koch-/Essbereich
• Tageslicht-Bad en Suite als T-Lösung mit freistehender Badewanne auf Sockel vor Natursteinwand und Regendusche mit Glaselement (OG Hauptwohnung)
• Duschbad im Erdgeschoss der Hauptwohnung
• Hauswirtschaftsraum mit Haustechnik und kleiner zweiter Waschküche
• Bodengleiches Tageslicht-Duschbad in der Einliegerwohnung mit Waschmaschinenanschluss
• Separater Zugang zur Einliegerwohnung mit eigenem Stellplatz und eigener Terrasse
• Einliegerwohnung derzeit zum Dauerwohnen vermietet (675 € kalt), Mietvertrag geht über
• Abschließbare Verbindungstür zwischen beiden Einheiten im Erdgeschoss, auf Seite der Einliegerwohnung derzeit mit Akustikpaneelen verkleidet
• Bodentiefes Fenster zur Seeseite am Treppenaufgang mit vorbereitetem Zugang für optionalen Vorstellbalkon
• Drei Terrassen (Südwestlage)
• Großzügige Garage (Innenmaß 3,45 × 7,86 m) mit elektrischem Sektionaltor, Beleuchtung und Starkstromanschluss
• Zwei Stellplätze, einer vor der Garage und einer an der Hauptseite des Hauses
• Dachboden als zusätzlicher Stauraum
• Kleiner Hauswirtschaftsraum in der Einliegerwohnung neben dem Eingang
• Getrennte Strom- und Wasserzähler für beide Einheiten
• Netzwerk- und TV-Anschlüsse in allen Wohnbereichen, Glasfaser-Leerrohr bis in den

Hauswirtschaftsraum
• Erweiterte Elektroinstallation, Garten- und Außenbeleuchtung, Außenwasseranschlüsse
• Blower-Door-Test durchgeführt (sehr gute Dichtigkeit)
• Nachrüstfähige Statik für PV-Anlage vorbereitet
• Privatstrand für die Anwohner nur ca. 50 m entfernt
• Nutzung als Dauerwohnsitz, Zweitwohnsitz oder Ferienimmobilie zulässig, derzeit beide Einheiten Dauerwohnsitz

Objektnummer: 26284026 - 26434 Wangerland / Hohenkirchen

Alles zum Standort

Das Haus liegt am Nordufer des Wangermeers in Hohenkirchen, in dem jungen Wohngebiet Wangermeer Nord, das in den vergangenen Jahren zwischen dem Ortskern von Hohenkirchen und dem Deich entstanden ist. Die Straße ist eine ruhige Anliegerstraße, die Nachbarhäuser stammen aus derselben Bauphase, und rund 50 Meter vom Grundstück entfernt beginnt der Privatstrand, der den Anwohnern des Quartiers vorbehalten ist. Von dort führt die 325 Meter lange Holzbrücke mit Plattformen und Sitzbänken über den See zur Rundinsel und weiter in den Ortskern, zu Fuß in einer Viertelstunde, mit dem Rad in fünf Minuten.

Das Wangermeer ist ein rund 100 Hektar großer Freizeitsee, der beim Bau der Deiche entstand und heute Naturraum und Naherholung in einem ist. Kiebitze, Blässhühner und Sandregenpfeifer brüten am Ufer, Schwäne und Gänse ziehen über das Wasser, Spazier- und Radwege führen um den See, der Buhl Activity Park am Ufer bietet Spiel- und Sportflächen. Für die Rundinsel plant die Gemeinde eine touristische Nutzung mit Wohnen, Urlaub und Wassersport.

Hohenkirchen ist die Mitte des Wangerlandes und Sitz der Gemeindeverwaltung. Lidl und Aldi, zwei Bäcker und ein Kiosk liegen im Ort, ein Edeka-Markt entsteht gerade, dazu Ärzte, Grundschule und Handwerksbetriebe. Die Einkaufsmöglichkeiten sind rund 1,4 km entfernt, der Hausarzt 1,9 km, die Bushaltestelle 1,1 km. Die Nordseebäder Hooksiel und Horumersiel sowie der Strand in Schillig sind in wenigen Autominuten erreichbar, das Wattenmeer, seit 2009 UNESCO-Weltnaturerbe, beginnt direkt hinter dem Deich. Jever mit Schloss, Altstadt, weiterführenden Schulen und Bahnhof liegt eine Viertelstunde entfernt, Wilhelmshaven mit Klinikum, Theater und Kino eine halbe Stunde.

Objektnummer: 26284026 - 26434 Wangerland / Hohenkirchen

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.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: 26284026 - 26434 Wangerland / Hohenkirchen

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