

# Exposé

## Einfamilienhaus in Wangerland

**RESERVIERT Großzügiges Einfamilienhaus in zentraler Lage von Hooksiel. Provisionsfrei.**



Objekt-Nr. OM-296337

### Einfamilienhaus

Verkauf: **430.000 €**

Ansprechpartner:  
Oliver Kühn

26434 Wangerland  
Niedersachsen  
Deutschland

Baujahr	1998	Übernahme	sofort
Grundstücksfläche	749,00 m <sup>2</sup>	Zustand	keine Angaben
Etagen	2	Schlafzimmer	4
Zimmer	5,00	Badezimmer	1
Wohnfläche	185,00 m <sup>2</sup>	Garagen	1
Nutzfläche	35,00 m <sup>2</sup>	Stellplätze	2
Energieträger	Gas	Heizung	Fußbodenheizung

# Exposé - Beschreibung

## Objektbeschreibung

Dieses Wohnhaus besticht durch seine zentrale und dennoch ruhige Lage im beliebten Küstenbadeort Hooksiel, sowie seiner großzügigen Aufteilung.

Erbaut 1998, auf einem großem und sonnigem Grundstück mit 749qm und einer Wohnfläche von ca. 185qm lässt dieses Haus keine Wünsche offen.

Das Erdgeschoss mit einer Grundfläche von ca. 117qm, welches hauptsächlich auch innen mit dem gleichen hochwertigen Handformverblender als sichtbares Mauerwerk erbaut wurde, versprüht in Verbindung mit der Holzbalkendecke und den handgeformten, mediterranen Bodenfliesen sofort ein tolles Wohlfühlklima.

Hier haben wir beim Betreten einen großzügigen Flur mit einer offenen Holzterrasse zum Obergeschoss. Gleich rechts im Eingangsbereich befindet sich auch das Gäste-WC.

Eine Tür weiter zur rechten Seite befindet sich das große Schlafzimmer. Die Wände sind hier mit Reibputz ausgeführt.

Über den Flur gelangen Sie gleich über zwei Türen zu dem offen gestalteten Bereich von Wohnzimmer, Wintergarten und Küche. Durch die linke Tür in die Küche und geradeaus in das Wohnzimmer. Dieser großzügige Wohnbereich ist durch den Wintergarten verbunden und der zentrale Punkt des Hauses. Über den Wintergarten gelangen Sie auch über zwei große, doppelte Flügeltüren in den schönen Garten.

Ebenfalls können Sie von der Küche, durch den Hauswirtschaftsraum direkt in die Garage, mit zusätzlichen ca. 35qm Nutzfläche. Selbstverständlich gelangen Sie von hier auch in den Garten.

Über die im Eingangsbereich befindliche Holzterrasse gelangen Sie direkt in das Dachgeschoss mit einer gesamten Wohnfläche von ca. 68qm. Durch einen Wasserschaden im letzten Jahr, der über eine Fachfirma professionell getrocknet wurde (Rechnungen und Trocknungsprotokolle liegen natürlich vor) wurde das Dachgeschoss komplett entkernt und von der Balkenlage aus neu aufgebaut und komplett modernisiert. Zudem wurde ein Großteil der Dachschrägen noch zusätzlich isoliert.

Im Obergeschoss mit großzügigem Flur gelangen Sie gleich links in das erste Zimmer mit einer großen Schiebetür zu einem kleinen Balkon. Zudem verfügt das Zimmer über einen schönen Ausblick in den Garten. Dem gegenüber befindet sich auch gleich das mittlere Zimmer.

Rechts gelegen vom Flur kommen Sie in das schöne große Badezimmer mit Doppelwaschplatz, einer großen, ebenerdigen und offenen Dusche und einer Eckbadewanne mit Whirlpoolfunktion.

Geradeaus vom Flur gelangen Sie dann in das große Zimmer, von dem Sie wiederum einen schönen Blick in den Garten haben.

Der schön angelegte Garten hat zur Straßenseite hin einen bepflanzen Wall. Zudem verfügt er über einen kleinen Pool, der von einer Holterrasse umgeben und durch einen Holzsteg mit der Hauptterrasse verbunden ist. Hier kann man sich an heißen Sonnentagen sehr schön abkühlen. Der Garten ist Richtung Süd-West ausgerichtet, so dass Sie hier wirklich den ganzen Tag die Sonne genießen können.

Im gesamten Haus ist eine Fußbodenheizung verlegt, also wohlige Wärme von unten und keine störenden Heizkörper.

Zur Zeit werden gerade die ganzen Holzelemente der Außenfassade aufgearbeitet und neu gestrichen.

Das einzige Manko an dieser tollen Immobilie sind die Fenster aus Holz, welche natürlich sehr schön aussehen und auch von Innen ein ganz anderes Wohlfühlempfinden ausstrahlen, allerdings einer dringenden Überarbeitung bedürfen, da diese mit der Zeit von der Außenseite sehr ausgebleicht sind.

Das Haus ist sofort bezugsfähig und kann nach Absprache auch sehr kurzfristig übergeben werden.

Bei ernsthaftem Interesse und vorhandener Finanzierungsbestätigung/ Bonitätsnachweis, vereinbaren Sie doch einen Besichtigungstermin und lassen sich von diesem Haus überzeugen.

Energiebedarfsausweis vorhanden: 108,3 kWh (m<sup>2</sup> \*a)

Energieeffizienzklasse D

Energieverbrauch für Warmwasser enthalten

## Ausstattung

### **Fußboden:**

Laminat, Fliesen

### **Weitere Ausstattung:**

Balkon, Terrasse, Wintergarten, Garten, Pool / Schwimmbad, Gäste-WC

## Lage

Im wunderschönen Küstenbadeort Hooksiel mit seinem alten Sielhafen in einer der beliebtesten Urlaubsregionen der Nordsee liegt diese tolle Immobilie in zentraler Ortsrandlage.

Von hier aus können Sie alle Annehmlichkeiten wie Arzt, Apotheke, Schule und Einkauf bequem mit dem Fahrrad erreichen. Dennoch können Sie auch, ohne durch das gesamte Dorf fahren zu müssen, zügig zu der Anbindung Richtung Wilhelmshaven und den anderen Küstenorten gelangen.

Hier haben Sie in der Nachbarschaft hauptsächlich dauerhaft bewohnte Häuser sowie als Zweitwohnsitz genutzte Ferienhäuser. Also keinen stetigen Verkehr durch an- und abreisende Feriengäste.

### **Infrastruktur:**

Apotheke, Lebensmittel-Discount, Allgemeinmediziner, Kindergarten, Grundschule, Öffentliche Verkehrsmittel

# Exposé - Energieausweis

Energieausweistyp	Verbrauchsausweis
Erstellungsdatum	ab 1. Mai 2014
Endenergieverbrauch	108,30 kWh/(m <sup>2</sup> a)
Energieeffizienzklasse	D

## Exposé - Galerie



# Exposé - Galerie



# Exposé - Galerie



# Exposé - Galerie



# Exposé - Galerie





# Exposé - Galerie



# Exposé - Galerie



# Exposé - Galerie



# Exposé - Galerie



# Exposé - Galerie



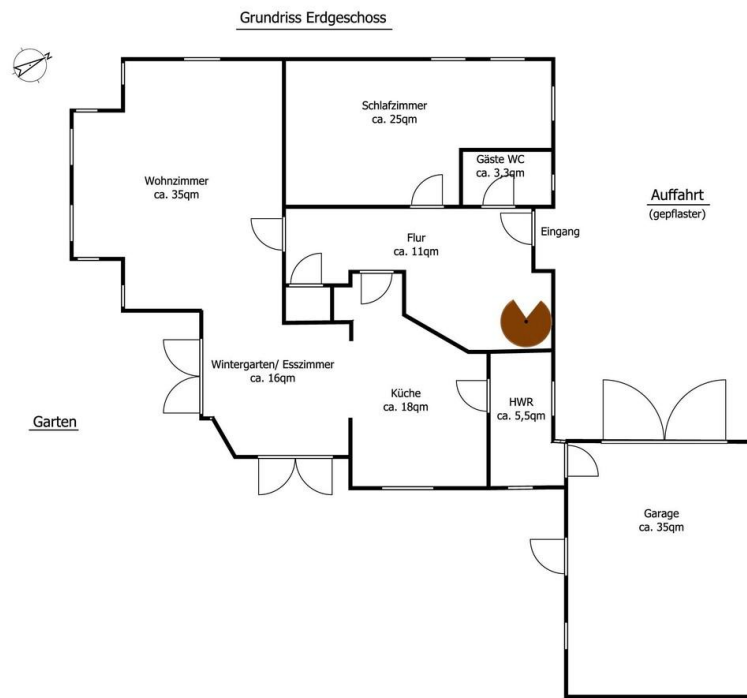
# Exposé - Galerie



# Exposé - Galerie



# Exposé - Galerie



Grundriss Erdgeschoss



