

Exposé

Doppelhaushälfte in Hohenkirchen

Ferienhaus mit Luft-Wärmepumpe (50 Meter vom Wasser)



Objekt-Nr. **OM-299226**

Doppelhaushälfte

Verkauf: **389.000 €**

Ansprechpartner:
Herr Peters
Telefon: 0176 80394061

26434 Hohenkirchen
Niedersachsen
Deutschland

Baujahr	2022	Übernahme	Nach Vereinbarung
Grundstücksfläche	284,00 m ²	Schlafzimmer	3
Zimmer	4,00	Badezimmer	1
Wohnfläche	110,00 m ²	Stellplätze	1
Energieträger	Luft-/Wasserwärme	Heizung	Fußbodenheizung

Exposé - Beschreibung

Objektbeschreibung

Im neuen Baugebiet „Am Wangermeer“ in Hohenkirchen entstand seit Dezember 2021 auf einem 593 qm großen Eigentumsgrundstück, unmittelbar am See (Luftlinie 50 Meter zum Wasser), diese attraktive Wohnanlage mit 2 hochwertigen Einheiten. Die Nutzung erlaubt eine gewerbliche Ferienvermietung. Das Grundstück wurde geteilt und dieses Grundstück hat nun 284 qm. Der renommierte Bauunternehmer und sämtliche Handwerksbetriebe sind Fachfirmen aus der Region. Die Wohneinheit hat ca. 110 qm Wohnfläche.

Im Erdgeschoss befindet sich ein großzügiges, lichtdurchflutetes „Wohnen, Essen und Kochen“ mit bodentiefen Fensterelementen und direktem Zugang zur Terrasse. Ein Hauswirtschaftsraum für die Heizungsanlage, Waschmaschine, Trockner und Hausanschlüsse, ein Abstellraum unter der Treppe sowie ein Flur mit einem Bereich für die Garderobe runden das Erdgeschoss ab. Direkt neben dem Hauseingang liegt das Gäste-WC.

Im Obergeschoss stehen Ihnen drei weitere Zimmer, ein Flur und ein Bad zur Verfügung, also ideal für die lukrative Ferienhausvermietung. Vom Flur kommen Sie in die drei Schlafzimmer sowie ins Bad. Das Bad hat eine begehbare Dusche, eine Badewanne und WC. Der bis unter den First gedämmte Dachboden bietet weiteren Stauraum. Hier ist auch die Be- und Entlüftungsanlage untergebracht.

Das komplette Raumprogramm entnehmen Sie bitte den beigefügten Grundriss-Skizzen.

Das gesamte Haus, mit Ausnahme des Dachbodens, verfügt über eine Fußbodenheizung. Weitere Wohnvorteile sind eine zentrale Be- und Entlüftungsanlage, 3-fach isolierverglaste Kunststoffenster (weiß) mit elektrischen Rollläden, die Luft-Wärmepumpe der Firma Bosch mit Warmwasserspeicher, Sat-Schüssel und Hausanschlüsse. Der Glasfaseranschluss (Leerrohr) liegt im Haus. Der Boden im Erdgeschoß mit dem Flur, Gäste-WC und „Wohnen, Essen und Kochen“ sowie oben die 3 Schlafzimmer und der Flur wurden mit Vinyl-Design-Bodenbelägen ausgestattet. Der HWR, Gäste-WC und das Bad wurden verflies. Alle Räumlichkeiten wurden an den Decken und Schrägen tapeziert und weiß gestrichen. Die Wände wurden alle weiß gestrichen. Die Wohneinheit hat bereits die Stromleitung (Vorrichtungen) für ein E-Auto zum „Tanken“ an seinem Stellplatz. Die eingebaute Einbauküche ist im Kaufpreis enthalten.

Diese schöne Wohnanlage wurde mit einem hellen Klinker verblendet und das Dach mit schwarzen Dachpfannen eingedeckt.

Im Außenbereich stehen Ihnen neben der eigenen Gartenfläche eine Terrasse mit Sichtschutzwand zwischen den Wohneinheiten und ein großer PKW-Stellplatz zur Verfügung. Über einen Privatweg haben Sie direkten Zugang zum Seeufer (ca. 50 Meter Entfernung) und somit zum Privatstrand. Diese Lage hat sich zwischenzeitlich zu einem wahren Geheimtipp unter den Wohnbaugebieten in direkter Küstennähe entwickelt.

Der Kauf dieser gewerblichen Ferienimmobilie ist für den Käufer provisionsfrei. Der Kaufpreis beträgt 389.000 € und bezieht sich auf die Einheit links mit 284 qm Grundstück.

In der anderen baugleichen Doppelhaushälfte befindet sich ein fertig eingerichtetes Ferienhaus. Dort sind die Fotos von der Wohnküche, den Schlafzimmern und vom Bad entnommen. Diese Fotos und Möbel zählen nicht zum Verkaufsobjekt, dienen der besseren Vorstellung.

Ein Energieausweis ist ausgestellt und wird dem Interessenten bei der Besichtigung ausgehändigt bzw. nachgeliefert!

Gerne zeigen wir Ihnen diese interessante Immobilie bei einer persönlichen Besichtigung. Vereinbaren Sie einfach kurzfristig einen Besichtigungstermin, wir freuen uns auf Sie.

Ausstattung

Fußboden:

Fliesen, Vinyl / PVC

Weitere Ausstattung:

Terrasse, Garten, Vollbad, Gäste-WC

Lage

Lage

Der Freizeitsee "Wangermeer", liegt mitten im wunderschönen Wangerland an der Nordsee, am nördlichen Ortsrand von Hohenkirchen. Dieser zirka 100 Hektar große See hat mittig eine große runde Insel, die zu Fuß und mit dem Fahrrad über eine 325 Meter lange Promenadenbrücke erreicht werden kann.

Hohenkirchen ist ein wahres Paradies für kleine und große Urlauber. Nur einen Steinwurf von der Nordseeküste mit den unendlich langen Sandstränden entfernt, bietet der Erholungsort reichlich Spiel und Spaß, um Langeweile in den Ferien Lebewohl zu sagen. Wer eine Fahrradtour durch ein Urlaubsparadies machen möchte, für den ist Hohenkirchen der ideale Ausgangspunkt. Die 200 Kilometer langen Radwege durch das gesamte Wangerland an der Nordsee, die in das internationale Nordseeradwegesystem eingebunden sind, bestechen durch ein unvergleichliches Naturerlebnis. An den Deichen entlang und durch malerische Dörfer am UNESCO Weltnaturerbe Wattenmeer zeigt sich hier die Natur je nach Jahreszeit abwechslungsreich und einzigartig.

[Quelle: <https://www.wangerland.de/Wangerland-entdecken/Orte/Hohenkirchen>]

Die Urlaubsregion Ostfriesland / Friesland gehört zu den beliebtesten Ferienregionen in Deutschland. Das Reizklima der Nordsee, das den Ruf genießt, positive Auswirkungen auf die Atemwege und gesundheitsfördernde Eigenschaften zu haben, die ebene, weitblickende Landschaft, von der behauptet wird man könne Montags schon sehen, wer Freitags zu Besuch komme und die sympathischen Bewohner, die sich egal zu welcher Tageszeit mit einem freundlichen „Moin“ begrüßen, ziehen Jahr für Jahr zahlreiche Besucher und Feriengäste an.

Das Wangerland mit dem Küstenbadeort Hooksiel und dem 10km entfernten Nordseeheilbad Horumersiel-Schillig zählt mit 12.000 Gästebetten, 1,8 Mio. Gästeübernachtungen zu den beliebtesten Ferienregionen Deutschlands.

Infrastruktur:

Apotheke, Lebensmittel-Discount, Allgemeinmediziner

Exposé - Energieausweis

Energieausweistyp	Bedarfsausweis
Erstellungsdatum	ab 1. Mai 2014
Endenergiebedarf	20,60 kWh/(m ² a)
Energieeffizienzklasse	A+, A



Exposé - Galerie



Aussenansicht

Exposé - Galerie



Aussenansicht



Exposé - Galerie



Exposé - Galerie



Gäste-WC unten



Musterfoto baugleiches Haus

Exposé - Galerie



Musterfoto baugleiches Haus



Musterfoto baugleiches Haus

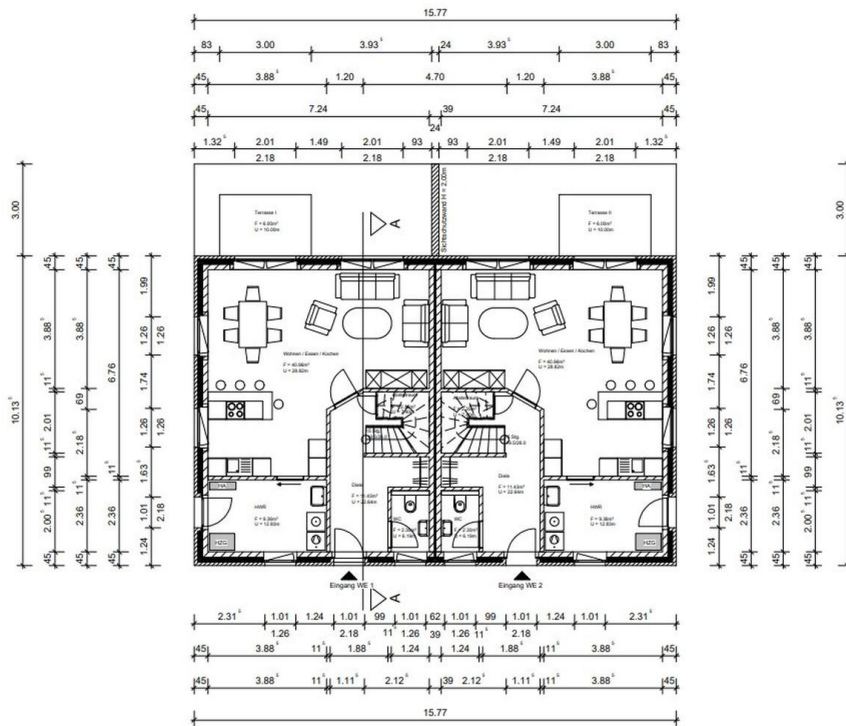
Exposé - Galerie



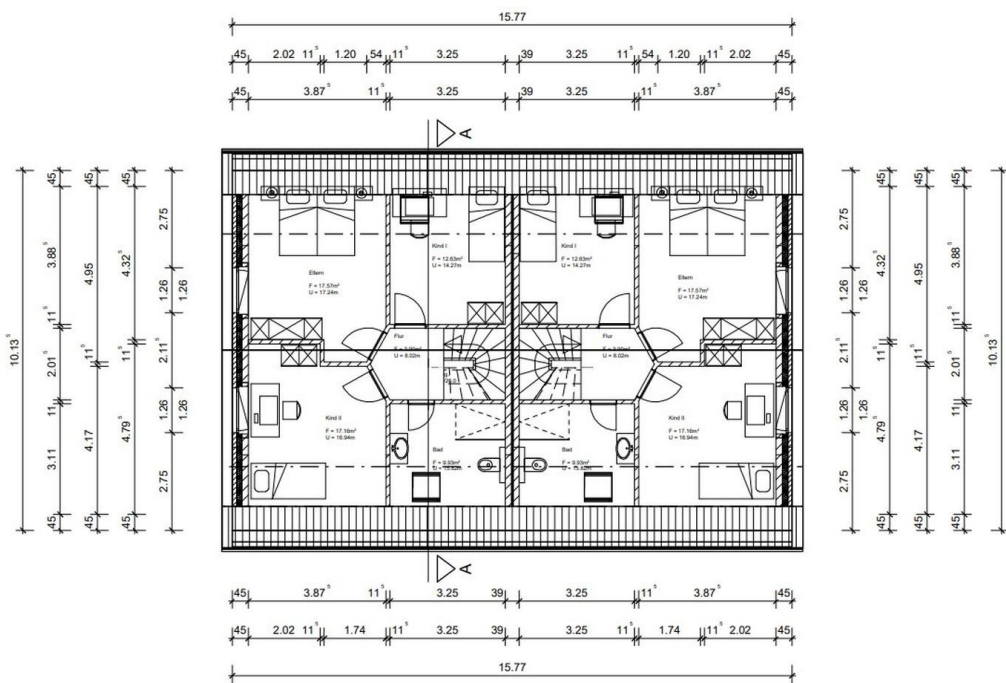
Bad oben



Exposé - Grundrisse



Grundriss Erdgeschoss



Grundriss Dachgeschoss