

Exposé

Einfamilienhaus in Wiesmoor

Provisionsfrei Großes Einfamilienhaus mit Gewerbehalle, Pferdestall und Weideland in Kanallage



Objekt-Nr. **OM-322204**

Einfamilienhaus

Verkauf: **620.000 €**

26639 Wiesmoor
Niedersachsen
Deutschland

Baujahr	1970	Zustand	modernisiert
Grundstücksfläche	38.318,00 m ²	Schlafzimmer	1
Etagen	1	Badezimmer	1
Zimmer	5,00	Garagen	1
Wohnfläche	175,00 m ²	Carports	1
Nutzfläche	560,00 m ²	Stellplätze	10
Energieträger	Gas	Heizung	Fußbodenheizung
Übernahme	Nach Vereinbarung		

Exposé - Beschreibung

Objektbeschreibung

Unverbaubare Kanallage,

Wohnhaus mit 3,6 Ha Weideland, Pferdeboxen und Gewerbehalle

Wohnen, Freizeit, Arbeiten wo andere Urlaub machen.

Diese Immobilie befindet sich in direkter Kanallage in Wiesmoor und wurde 1970 in massiver Bauweise errichtet. Es handelt sich um ein ebenerdiges Einfamilienhaus mit etwa 175 m² Wohnfläche und einem im Anbau angegliedertem Produktionsbetrieb. Dieser besteht aus einem Arbeitsraum mit mehreren Nebenräumen und einem Büro mit einer Gesamtfläche von ca. 260 m² und weiterhin einer Isolierten Produktionshalle mit 300m². Der Arbeitsraum mit Nebenräumen kann jederzeit wieder zum Wohnraum umgewandelt werden. Der existierende Betrieb kann bei Interesse übernommen werden. Angrenzend am Haus und Ausstellungsraum befindet sich die ca. 140m² große Terasse mit 25 m² überdachten Bereich und dem die Terasse umschließenden pflegeleicht angelegten Garten. Seitlich zur Produktionshalle befindet sich das ebenfalls zur Immobilie gehörende ca. 80m² große Nebengebäude in dem 4 Pferdeboxen untergebracht sind. Zusätzlich befindet sich hinter dem Obstgarten der direkt hinter den Pferdeboxen befindet das ca. 3,6 ha. große Weideland auf dem sich auch ein ehemaliger Reitplatz befindet.

Im Laufe der letzten Jahre wurden diverse Renovierungs und Sanierungsarbeiten vorgenommen.

Hierzu zählt die Neueindeckung des Daches, die Erneuerung eines großen Teils der Elektroinstallation, der Einbau einer neuen Einbauküche, die Wärme und Schallisolierung (Lärmemissionsgutachten vorhanden) der Produktionshalle. Der Einbau von neuen Isolierglasfenstern mit Rolläden, Terrassentüren sowie der Einbau einer neuer Wohnungstür Strassenseitig. Für die Abwasserentsorgung wurde Mitte 2023 eine neue Kleinkläranlage installiert die für die Abwasserentsorgung zuständig ist. Hierdurch entfallen Abwasserentsorgungskosten. Für die Gartenbewässerung steht eine 10 m³ Wasserzisterne zur Verfügung. Beheizt wird das Haus mittels Fußbodenheizung und Heizkörper durch eine Brennwerttherme der Fa. Brötje aus 1998.

Das Dachgeschoss des Hauses ist nicht ausgebaut und kann als Ausbaureserve oder als Stauraum gesehen werden.

Weiterhin ist eine Photovoltaikanlage auf das Dach der Produktionshalle installiert. Die montierten Solarpanels haben eine Leistung von 17,0 KW und werden mittels dreier 5 KW Umrichter betrieben die zwei dazugehörigen LiFePO₄ Batteriespeicher von zusammen 32,5 KW gehören ebenfalls dazu. Die Photovoltaikanlage ist als Inselanlage mit Netzunterstützung aufgebaut und kann auf Wunsch kostenlos übernommen werden.

2438 m² Gebäude und Freiflächen

34140 m² Grünland / Weideland

1740 m² Gehölz

Die genauen Räumlichkeiten und Raumgrößen können dem Grundriss entnommen werden.

Ausstattung

Das Grundstück verfügt über Gas-Wasser-Stromanschluss sowie eine Kleinkläranlage.

Das stilvolle Wohnhaus wurde laufend renoviert und befindet sich in einem sehr guten Zustand. Die Gas-Zentralheizung, die Isolierverglasten Kunststofffenster, die vollverfliesen Bäder und Böden als auch die aufwendigen Fliesenarbeiten (Handgemalte Fliesen am Kamin und am Küchenspiegel) befinden sich in einem Top Zustand. Alle Wohnräume sind gefliest und mit Fußbodenheizung ausgestattet. Wohn, Essbereich sowie Küche zusätzlich mit Vynilbodenbelag.

Auf dem Grundstück befindet sich eine große Halle 300m² (1999) sowie ein 80 m² großes Nebengebäude.

Fußboden:

Laminat, Fliesen, Vinyl / PVC, Sonstiges (s. Text)

Weitere Ausstattung:

Terrasse, Garten, Keller, Vollbad, Duschbad, Einbauküche, Gäste-WC, Kamin, Barrierefrei

Lage

Lage

Die Immobilie befindet sich in einer ruhigen und attraktiven Wohnlage in der Kanalstraße I 82 in Wiesmoor, einer charmanten Kleinstadt im Herzen Ostfrieslands. Wiesmoor ist bekannt als „Blumenstadt“ und besticht durch seine idyllische Umgebung, geprägt von Kanälen, Wiesen und ausgedehnten Moorlandschaften.

Die Kanalstraße ist eine zentrale, aber dennoch ruhig gelegene Straße, die eine hervorragende Anbindung an alle wichtigen Einrichtungen bietet. Einkaufsmöglichkeiten, Ärzte, Apotheken, Sportvereine, Schulen und Kindergärten befinden sich in unmittelbarer Nähe. Die Innenstadt von Wiesmoor ist in wenigen Minuten erreichbar und bietet eine Vielzahl von Geschäften, Restaurants und Cafés, Apotheken, sowie auch kulturelle Einrichtungen.

Infrastruktur:

Apotheke, Lebensmittel-Discount, Allgemeinmediziner, Kindergarten, Grundschule, Hauptschule, Realschule, Gymnasium, Gesamtschule, Öffentliche Verkehrsmittel

Exposé - Energieausweis

Energieausweistyp	Verbrauchsausweis
Erstellungsdatum	ab 1. Mai 2014
Endenergieverbrauch	165,00 kWh/(m ² a)
Energieeffizienzklasse	F

Exposé - Galerie



Strassenseite mm Seiteneingang

Exposé - Galerie



Luftaufnahme



Obstgarten und Weideland

Exposé - Galerie



Haupteingang



Einfahrt

Exposé - Galerie

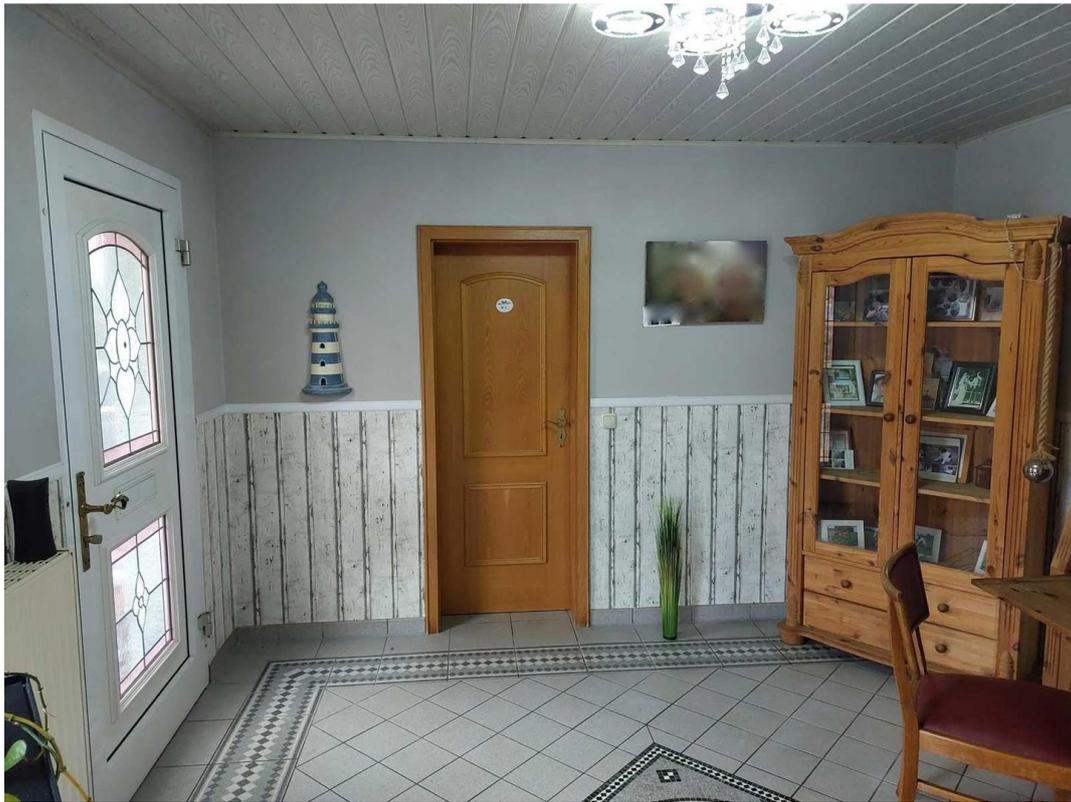


Eingangsbereich

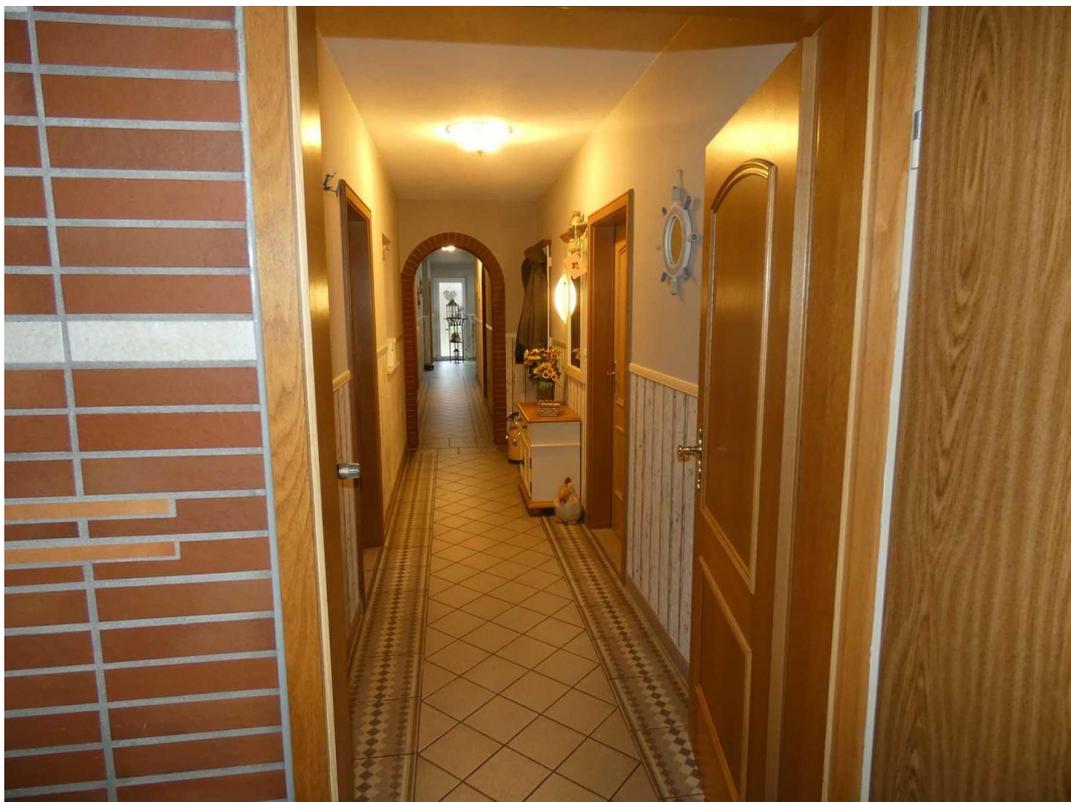


Flur

Exposé - Galerie



Eingangsbereich

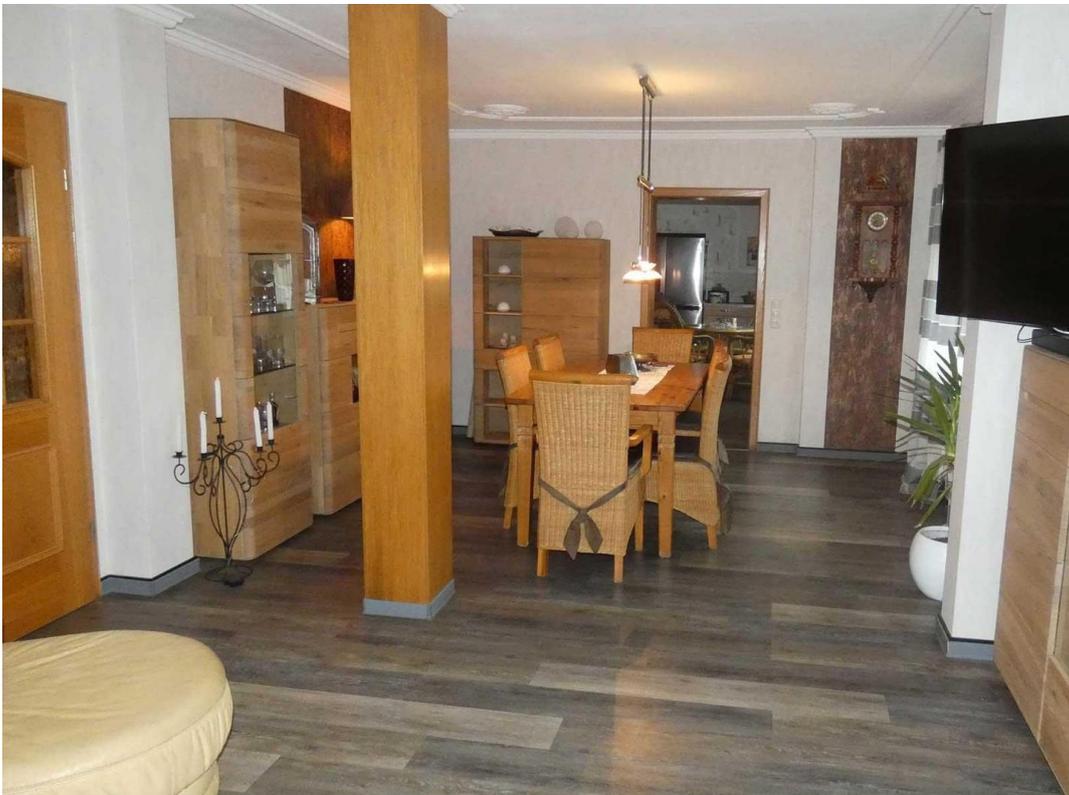


Flur

Exposé - Galerie



Wohn-Essbereich



Wohn-Essbereich

Exposé - Galerie



Wohn-Essbereich



Wohn-Essbereich

Exposé - Galerie



Wohnküche



Wohnküche

Exposé - Galerie



Wohnküche



Schlafzimmer

Exposé - Galerie



Schlafzimmer



Schlafzimmer m. Terrassentür

Exposé - Galerie



Umkleideraum

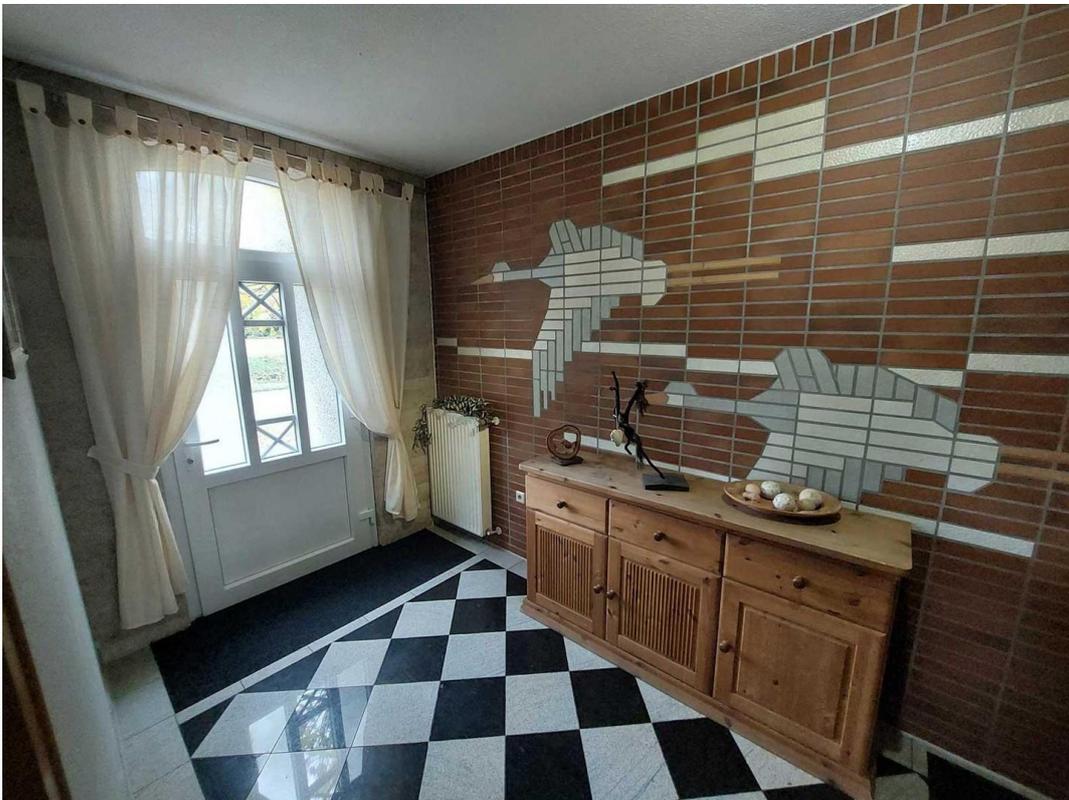


Gästezimmer

Exposé - Galerie



Gästezimmer



Flur Strassenseite

Exposé - Galerie



Flur Strassenseite



Kaminzimmer

Exposé - Galerie



Kaminzimmer



Kaminzimmer

Exposé - Galerie



Gaderobe



Bad

Exposé - Galerie



Bad



Bad

Exposé - Galerie



Gäste WC



Durchgang z. Ausstellungsraum

Exposé - Galerie



Ausstellungsraum Süd

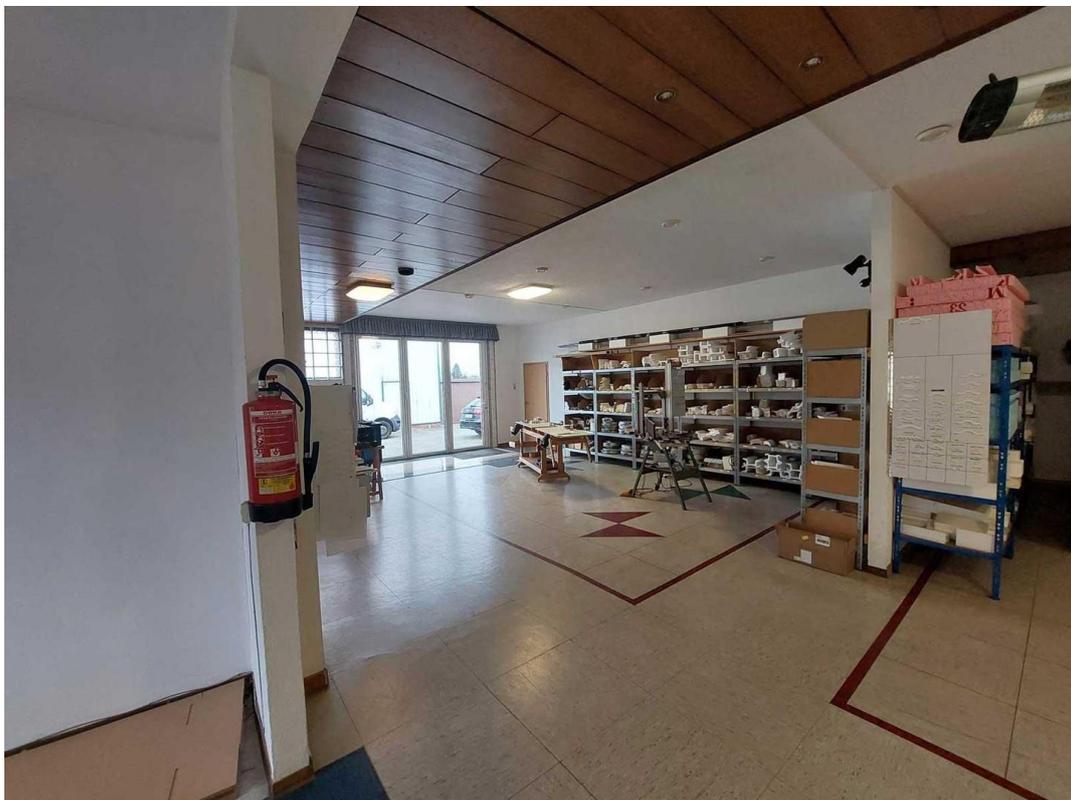


Ausstellungsraum West

Exposé - Galerie



Ausstellungsraum m Terrassentür



Ausstellungsraum Nord

Exposé - Galerie



Gewerbehalle 300m²



Exposé - Galerie



Terrasse



Terrasse

Exposé - Galerie



Terrasse



Einfahrt zum Grundstück

Exposé - Galerie



Terrasse mit Rabatten



Terrasse mit Rabatten

Exposé - Galerie



Grünanlage



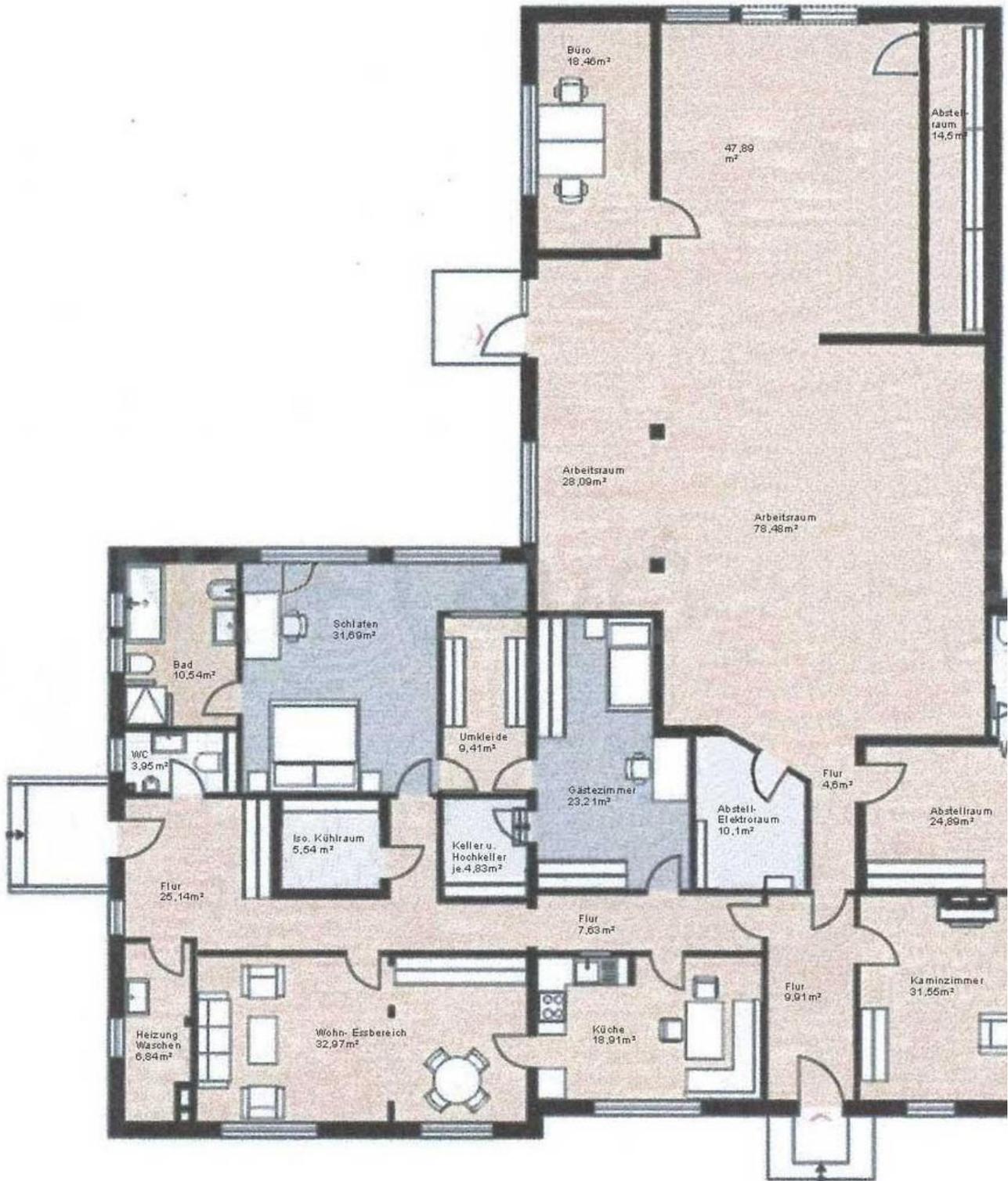
Nebengebäude mit 4 Pferdeboxen

Exposé - Galerie



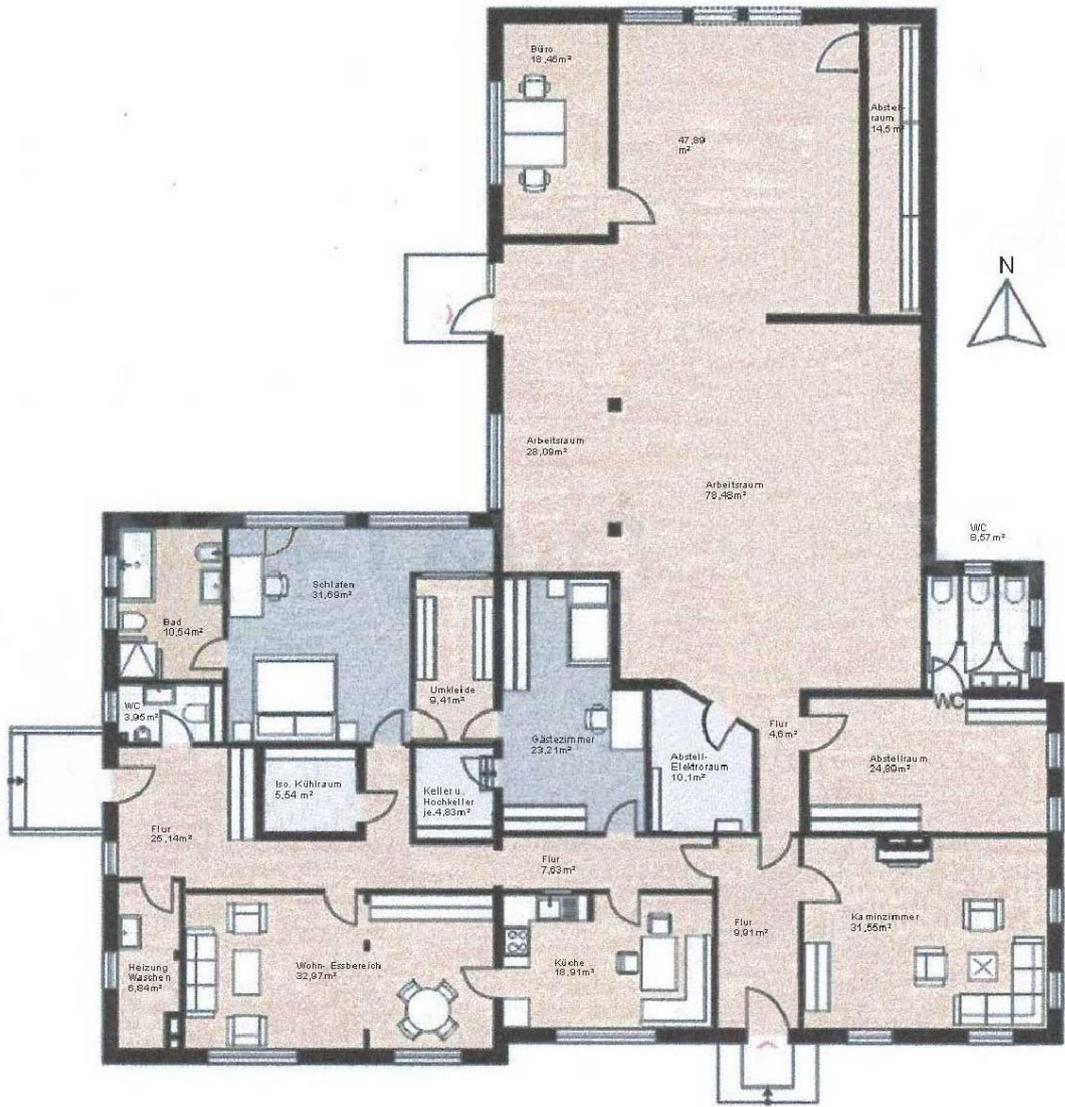
Ausstellung Hintereingang

Exposé - Grundrisse



Grundriss

Exposé - Grundrisse



Exposé - Anhänge

1. Energieausweis
2. Katasterauszug

ENERGIEAUSWEIS für Wohngebäude

gemäß den §§ 79 ff. Gebäudeenergiegesetz (GEG) vom ¹ 8. August 2020

Berechneter Energiebedarf des Gebäudes

Registriernummer:

NI-2023-004626816

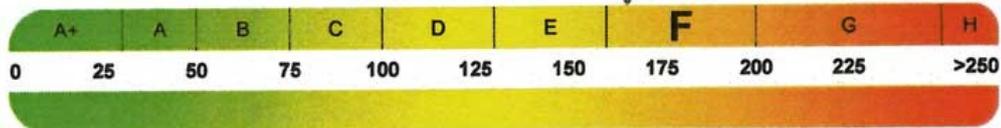
2

Energiebedarf

Treibhausgasemissionen 41,6 kg CO₂-Äquivalent / (m²·a)

Endenergiebedarf dieses Gebäudes

165,9 kWh/(m²·a)



185,6 kWh/(m²·a)

Primärenergiebedarf dieses Gebäudes

Anforderungen gemäß GEG ²

Primärenergiebedarf

Ist-Wert 185,6 kWh/(m²·a) Anforderungswert 126,3 kWh/(m²·a)

Energetische Qualität der Gebäudehülle H_T¹

Ist-Wert 0,55 W/(m²·K) Anforderungswert 0,70 W/(m²·K)

Sommerlicher Wärmeschutz (bei Neubau)

eingehalten

Für Energiebedarfsberechnungen verwendetes Verfahren

- Verfahren nach DIN V 4108-6 und DIN V 4701-10
- Verfahren nach DIN V 18599
- Regelung nach § 31 GEG ("Modellgebäudeverfahren")
- Vereinfachungen nach § 50 Absatz 4 GEG

Endenergiebedarf dieses Gebäudes [Pflichtangabe in Immobilienanzeigen]

165,9 kWh/(m²·a)

Angaben zur Nutzung erneuerbarer Energien ³

Nutzung erneuerbarer Energien zur Deckung des Wärme- und Kälteenergiebedarfs auf Grund des § 10 Absatz 2 Nummer 3 GEG

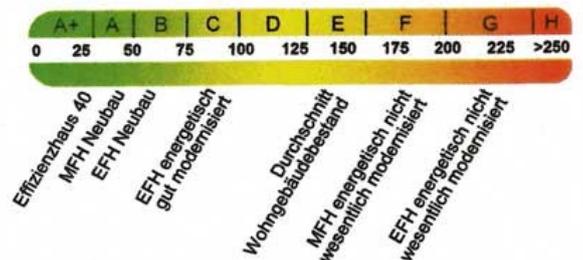
Art:	Deckungsanteil:	Anteil der Pflichterfüllung:
	%	%
	%	%
Summe:	%	%

Maßnahmen zur Einsparung ³

Die Anforderungen zur Nutzung erneuerbarer Energien zur Deckung des Wärme- und Kälteenergiebedarfs werden durch eine Maßnahme nach § 45 GEG oder als Kombination gemäß § 34 Absatz 2 GEG erfüllt.

- Die Anforderungen nach § 45 GEG in Verbindung mit § 16 GEG sind eingehalten.
- Maßnahme nach § 45 GEG in Kombination gemäß § 34 Absatz 2 GEG: Die Anforderungen nach § 16 GEG werden um unterschritten. Anteil der Pflichterfüllung: %

Vergleichswerte Endenergie ⁴



Erläuterungen zum Berechnungsverfahren

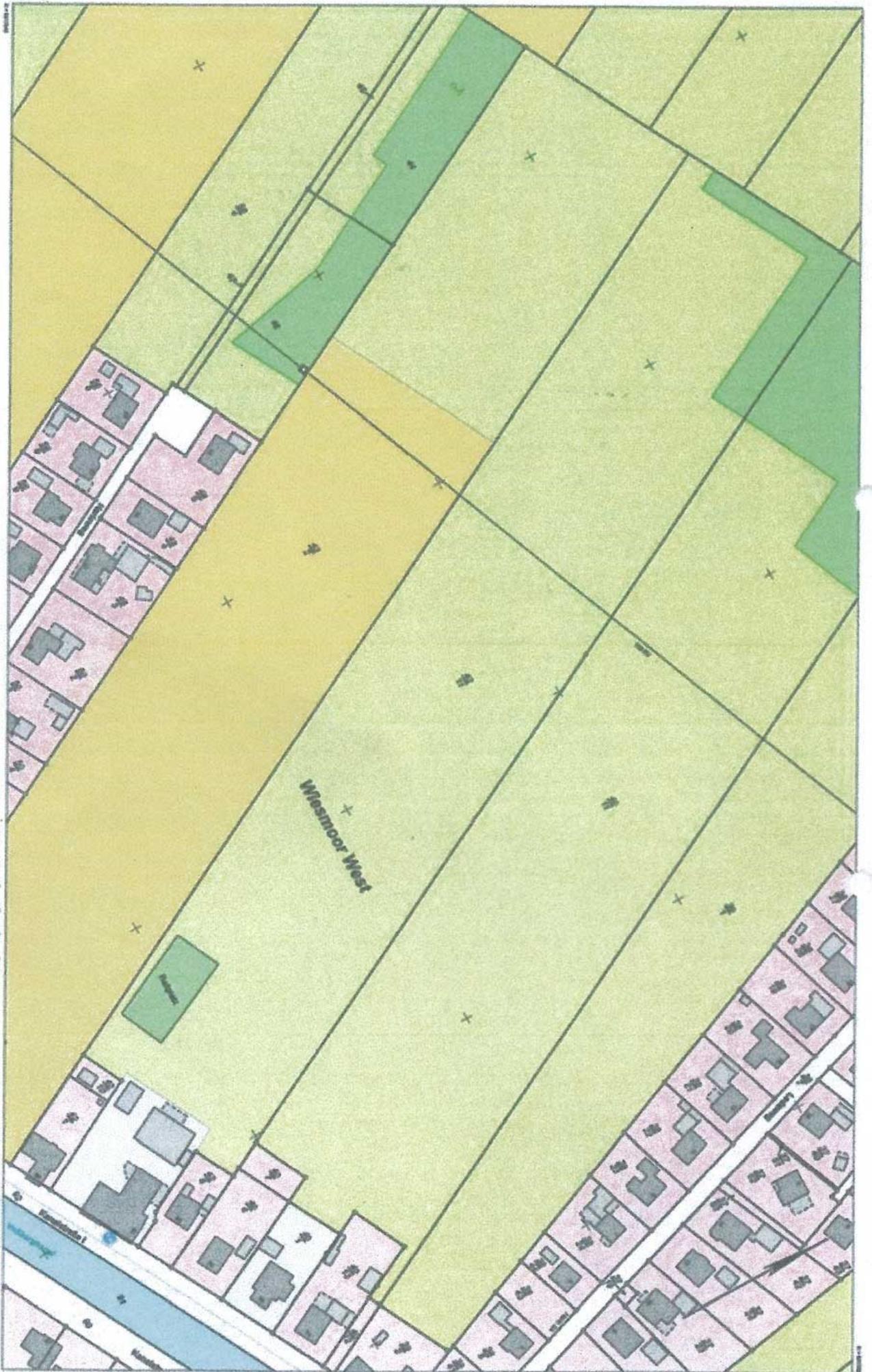
Das GEG lässt für die Berechnung des Energiebedarfs unterschiedliche Verfahren zu, die im Einzelfall zu unterschiedlichen Ergebnissen führen können. Insbesondere wegen standardisierter Randbedingungen erlauben die angegebenen Werte keine Rückschlüsse auf den tatsächlichen Energieverbrauch. Die ausgewiesenen Bedarfswerte der Skala sind spezifische Werte nach dem GEG pro Quadratmeter Gebäudenutzfläche (A_N), die im Allgemeinen größer ist als die Wohnfläche des Gebäudes.

¹ siehe Fußnote 1 auf Seite 1 des Energieausweises

² nur bei Neubau sowie bei Modernisierung im Fall § 80 Absatz 2 GEG

³ nur bei Neubau

⁴ EFH: Einfamilienhaus, MFH: Mehrfamilienhaus



Vermessungs- und Katasterverwaltung
 Bundesamt für Vermessung und Kataster
 Postfach 10 15 53
 Bonn 10115

Lageplanblätter 1:1000
 Blatt 1000/1
 1000/1

Verantwortlich für die Arbeit:
 Leiter des Katasteramtes
 Leiter des Vermessungsamtes
 Leiter des Katasteramtes

Verantwortlich für die Arbeit:
 Leiter des Katasteramtes
 Leiter des Vermessungsamtes
 Leiter des Katasteramtes

Alle Rechte vorbehalten. Nachdruck, Vervielfältigung und Verbreitung, auch auszugsweise, ist ohne schriftliche Genehmigung des Bundesamtes für Vermessung und Kataster.