

# Exposé

## Einfamilienhaus in Wiesmoor

**A+ EFH mit 205m<sup>2</sup>, PV, Speicher & Wärmepumpe in  
Wiesmoor! Nachhaltig & Modern!**



A+

Objekt-Nr. OM-425884

### Einfamilienhaus

Verkauf: **585.000 €**

Ansprechpartner:  
Meike Fengler

Am Wildbach 7  
26639 Wiesmoor  
Niedersachsen  
Deutschland

|                   |                         |                |                |
|-------------------|-------------------------|----------------|----------------|
| Baujahr           | 2003                    | Übernahmedatum | 01.05.2026     |
| Grundstücksfläche | 1.050,00 m <sup>2</sup> | Zustand        | gepflegt       |
| Etagen            | 2                       | Schlafzimmer   | 3              |
| Zimmer            | 7,00                    | Badezimmer     | 2              |
| Wohnfläche        | 205,00 m <sup>2</sup>   | Garagen        | 1              |
| Nutzfläche        | 246,00 m <sup>2</sup>   | Carports       | 1              |
| Energieträger     | Strom                   | Stellplätze    | 1              |
| Übernahme         | ab Datum                | Heizung        | Zentralheizung |

# Exposé - Beschreibung

## Objektbeschreibung

Bauweise & Ausstattung:

Dieses Haus überzeugt durch eine moderne und hochwertige Bauweise. Es wurde stets mit höchster Sorgfalt und technischer Raffinesse auf den neuesten Stand gebracht:

- Ca. 205 m<sup>2</sup> Wohnfläche auf zwei Etagen
- Durchdachte Raumaufteilung mit klaren Linien und offenem Raumgefühl
- Bodentiefe Fenster mit elektrischen Rollläden für maximales Tageslicht, teilweise mit Plissee für zusätzlichen Sonnenschutz
- Fußboden-Erwärmung im Wohnbereich und in den Bädern
- Moderner 22qm großer Sommergarten – ein idealer Rückzugsort für entspannte Stunden
- Photovoltaikanlage (ca. 10,4 kWp) inklusive 13,5 kWh Stromspeicher für nachhaltige Energieversorgung
- Luft-Wasser-Wärmepumpe der Marke Viessmann (TYP Vitocal 252-A) für effiziente Heiztechnik
- Elektrische Rollläden, Raumtemperatur, Wärmepumpe und Warmwasser bequem per App steuerbar
- Wallbox in der Garage für zukunftsfähige Mobilität
- Glasfaseranschluss – schneller Internetzugang garantiert

Raumaufteilung:

Erdgeschoss:

- Repräsentativer Eingangsbereich mit viel Platz für Begrüßung und Stauraum
- Offener Wohn- und Essbereich mit bodentiefen Fenstern und direktem Zugang zum Garten
- Große Küche mit Kücheninsel und direktem Zugang zum modernen Sommergarten
- Büro – ideal für Homeoffice
- Gäste-WC mit Dusche und praktischem Badheizkörper
- Hauswirtschaftsraum (HWR) – für extra Stauraum

Obergeschoss:

- Schlafzimmer mit Zugang zum Ankleidezimmer
- Großzügiges Badezimmer mit Dusche, Badewanne und Badheizkörper
- Zwei weitere Zimmer, ideal als Kinder-, Gäste- oder Hobbyzimmer
- Abstellraum für zusätzlichen Stauraum

Außenbereich:

- Kleine Terrasse mit Sichtschutz
- Moderner Sommergarten mit Zugang von der Küche – ideal für gesellige Abende
- Garage mit angrenzendem Geräteraum – perfekt als Werkstatt und für Fahrräder
- Carport direkt neben der Garage für einen weiteren Stellplatz

## Ausstattung

### Fußboden:

Parkett, Laminat, Fliesen

### Weitere Ausstattung:

Terrasse, Wintergarten, Garten, Vollbad, Duschbad, Einbauküche, Gäste-WC

## Sonstiges

Sichern Sie sich dieses zukunftssichere Eigenheim provisionsfrei von privat. Bitte geben Sie bei Ihrer Anfrage Ihre vollständigen Kontaktdaten an. Besichtigungstermine sind nach Absprache kurzfristig möglich.

## Lage

Das Einfamilienhaus besticht durch die zentrale Lage in Wiesmoor, unmittelbar in einer ruhigen Siedlung gelegen. Die Privatsphäre wird durch ein rückseitig unbebautes Grundstück gewahrt.

Großzügliches 1.050 m<sup>2</sup> Eigentumsgrundstück mit unverbaubarem Blick ins Grüne – eine Seltenheit in zentraler Siedlungslage.

Einkaufsmöglichkeiten, Ärzte und Apotheken befinden sich in unmittelbarer Umgebung – ideal für einen komfortablen und entspannten Alltag.

Die Blumenstadt Wiesmoor liegt im Nordwesten Niedersachsens im Herzen Ostfriesland. Die Nordseeküste nur 40km entfernt.

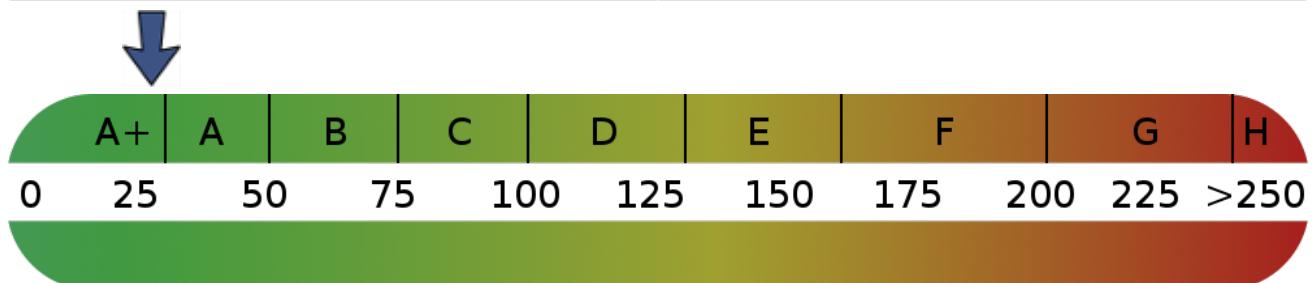
Einkaufsmöglichkeiten, Schulen und Freizeitangebote sind bequem erreichbar.

### Infrastruktur:

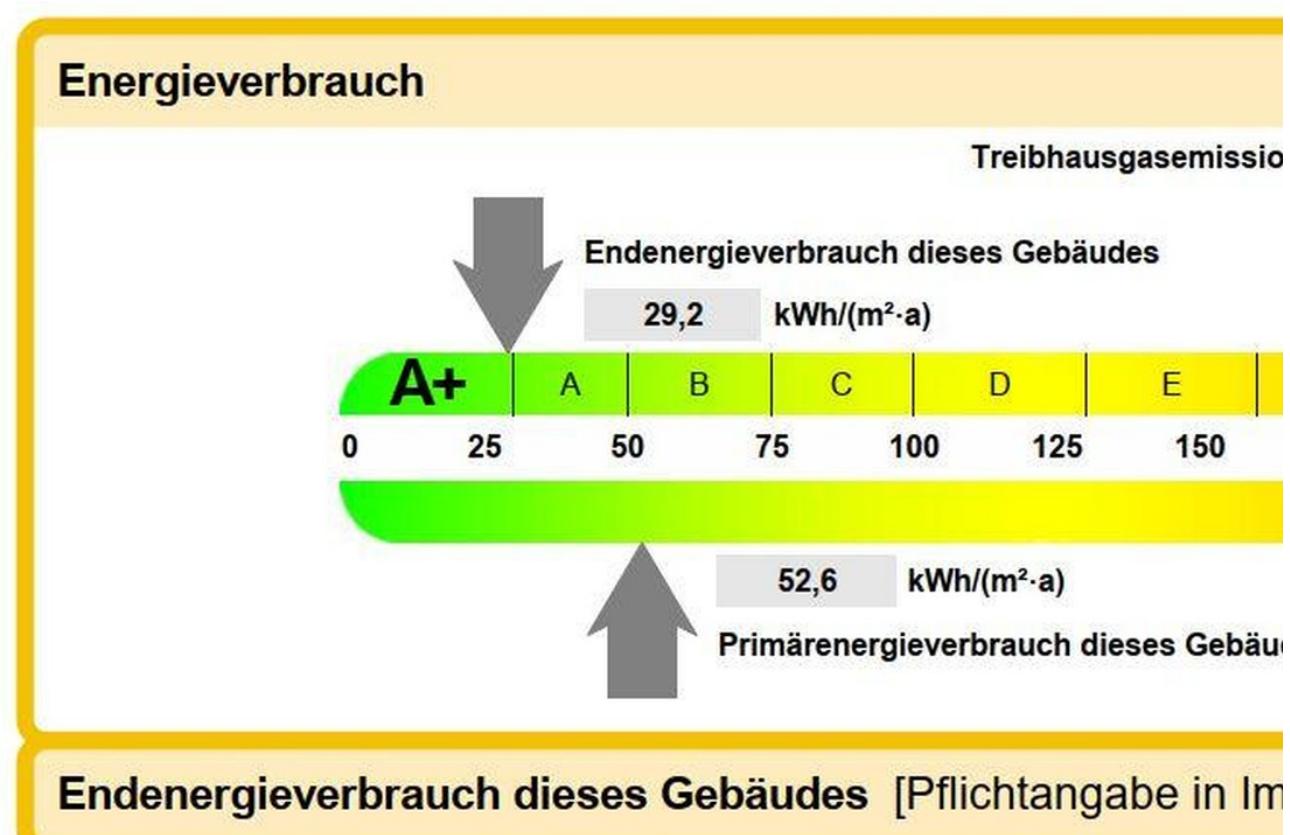
Apotheke, Lebensmittel-Discount, Allgemeinmediziner, Kindergarten, Grundschule, Hauptschule, Realschule, Gymnasium, Gesamtschule, Öffentliche Verkehrsmittel

# Exposé - Energieausweis

|                        |                              |
|------------------------|------------------------------|
| Energieausweistyp      | Bedarfsausweis               |
| Erstellungsdatum       | ab 1. Mai 2014               |
| Endenergiebedarf       | 29,20 kWh/(m <sup>2</sup> a) |
| Energieeffizienzklasse | A+, A                        |



## Exposé - Galerie



# Exposé - Galerie



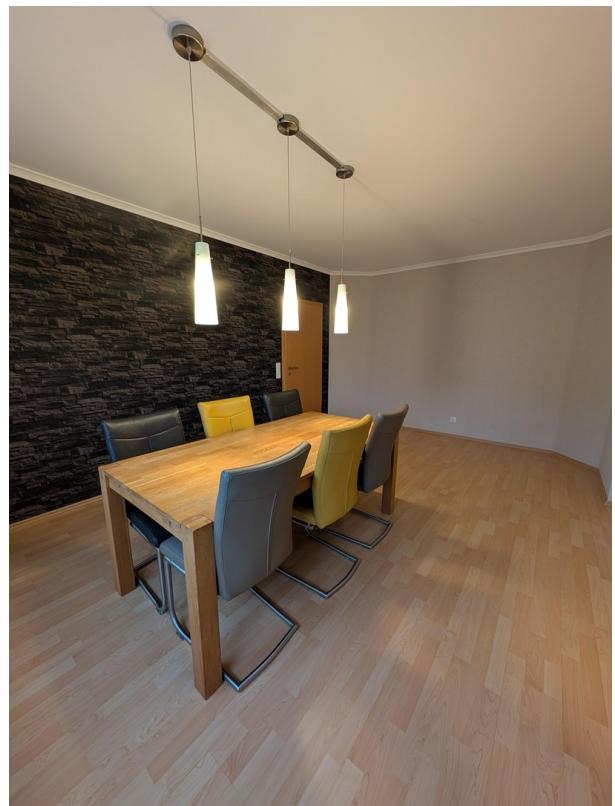
# Exposé - Galerie



# Exposé - Galerie



# Exposé - Galerie



# Exposé - Galerie



# Exposé - Galerie



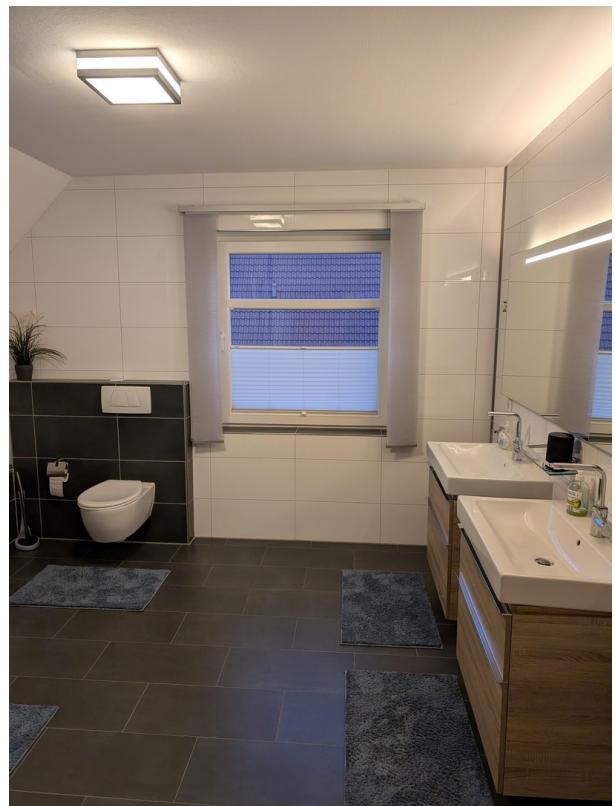
# Exposé - Galerie



# Exposé - Galerie



# Exposé - Galerie



# Exposé - Galerie



# Exposé - Galerie



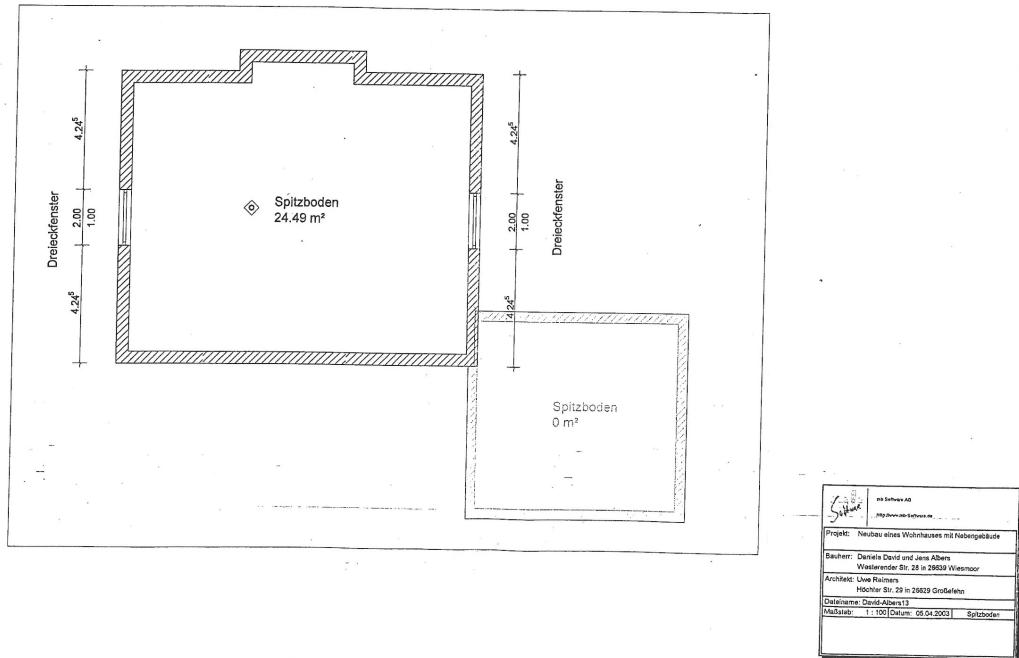
# Exposé - Galerie



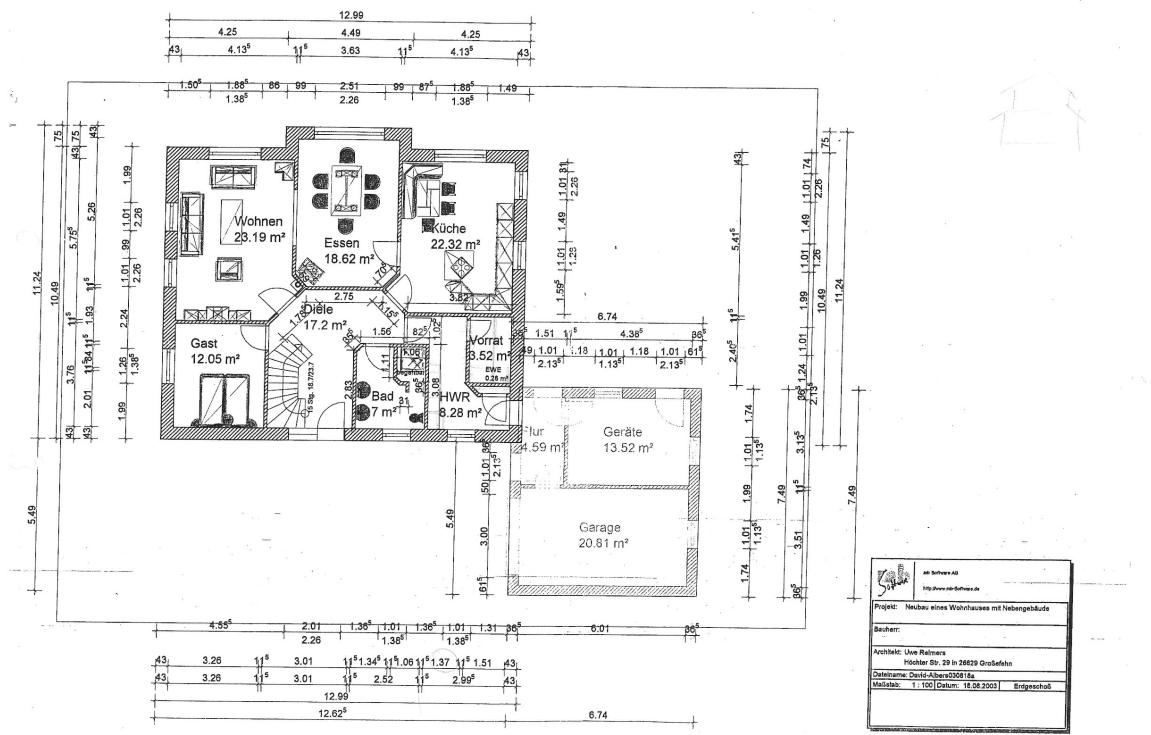
# Exposé - Galerie



# Exposé - Grundrisse



# Exposé - Grundrisse



# Exposé - Grundrisse

