Langeoog

Freistehendes Einfamilienhaus mit Veranda und Garten auf Langeoog

Objektnummer: 26210070



KAUFPREIS: 950.000 EUR • WOHNFLÄCHE: ca. 110 m² • ZIMMER: 4 • GRUNDSTÜCK: 459 m²

Objektnummer: 26210070 - 26465 Langeoog

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

Objektnummer: 26210070 - 26465 Langeoog

Auf einen Blick

Objektnummer	26210070
Wohnfläche	ca. 110 m²
Dachform	Satteldach
Zimmer	4
Schlafzimmer	3
Badezimmer	2
Baujahr	1964

Kaufpreis	950.000 EUR
Haustyp	Einfamilienhaus
Provision	Käuferprovision 3,15 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Modernisierung / Sanierung	2025
Zustand der Immobilie	gepflegt
Bauweise	Massiv
Ausstattung	Gäste-WC, Einbauküche

Objektnummer: 26210070 - 26465 Langeoog

Auf einen Blick: Energiedaten

Heizungsart	Zentralheizung
Wesentlicher Energieträger	Gas
Energieausweis gültig bis	02.08.2036
Befeuerung	Gas

Energieausweis	Bedarfsausweis
Endenergiebedarf	160.5 kWh/m²a
Energie-Effizienzklasse	F
Baujahr laut Energieausweis	1963

Objektnummer: 26210070 - 26465 Langeoog

Die Immobilie





Objektnummer: 26210070 - 26465 Langeoog

Die Immobilie





Objektnummer: 26210070 - 26465 Langeoog

Die Immobilie





Objektnummer: 26210070 - 26465 Langeoog

Die Immobilie





Objektnummer: 26210070 - 26465 Langeoog

Die Immobilie





Objektnummer: 26210070 - 26465 Langeoog

Ein erster Eindruck

Ob als dauerhaftes Zuhause oder als persönlicher Rückzugsort auf einer der beliebtesten Ostfriesischen Inseln – diese Immobilie verbindet Wohnqualität, eine gepflegte Ausstattung und die besondere Lebensart Langeoogs auf harmonische Weise. Dieses liebevoll gepflegte Einfamilienhaus aus dem Jahr 1964 vereint ein angenehmes Wohngefühl mit zahlreichen Modernisierungen und einer exklusiven Lage auf der autofreien Nordseeinsel Langeoog. Auf rund 110 m² Wohnfläche und einem ca. 459 m² großen Grundstück erwartet Sie ein durchdachter Grundriss mit vier Zimmern, zwei modernisierten Duschbädern, einer großzügigen Veranda sowie einem sonnigen Garten – ideal für Familien, Paare oder alle, die das Leben auf einer der schönsten Nordseeinseln genießen möchten.
Im Flur des Hauses wurden Solnhofener Platten (Naturwerkstein aus Bayern) verlegt. Diese geben dem Flur, von dem aus Sie in alle weiteren Zimmer gelangen, einen ganz besonderen Stil.
In den vergangenen Jahren wurde die Immobilie kontinuierlich modernisiert und instand gehalten. Bereits 2002/2003 wurden unter anderem beide Badezimmer, die Küche sowie die Elektro-, Wasser- und Abwasserleitungen im Erdgeschoss erneuert. Die 2013 errichtete Veranda erweitert den Wohnbereich um einen lichtdurchfluteten Platz mit Blick in den grünen Garten. Auch energetisch wurde investiert – mit einer neuen Dacheindeckung inklusive Dämmung, einer 2025 ausgeführten Kerndämmung sowie einer Brötje-Gaszentralheizung aus dem Jahr 2018.
Neben dem gepflegten Zustand überzeugt die Immobilie vor allem durch ihre Lage. Langeoog steht für Ruhe, Natur und Entschleunigung. Kurze Wege zum Strand, ins Ortszentrum und durch die Dünen machen den Alltag ebenso besonders wie die frische Nordseeluft und das einzigartige Inselklima.

Überzeugen Sie sich bei einer persönlichen Besichtigung selbst von diesem einmaligen Angebot.
Bitte haben Sie Verständnis dafür, dass wir Besichtigungen ausschließlich mit einem aktuellen Finanzierungs- oder Kapitalnachweis durchführen können.

Objektnummer: 26210070 - 26465 Langeoog

Ausstattung und Details

Im Flur des Hauses wurden Solnhofener Platten (Naturwerkstein aus Bayern) verlegt, die dem Flur einen ganz besonderen Stil geben.
2002/2003:
•Sämtliche Elektroleitungen im EG erneuert
•Sämtliche Wasser- und Abwasserleitungen erneuert
•Beide Bäder komplett neu
•Küche neu
•Dach neu eingedeckt incl. Wärmedämmung
2010 Gartenhaus
2013 Anbau Veranda
2018 Gasheizung neu - Brötje
2022 im gesamten EG Malerarbeiten
2022 Laminat im Wohnzimmer schwimmend verlegt zum Schutz des intakten Dielenfussbodens
2025 Einblasdämmung (Kerndämmung) gesamtes Haus bis in die Giebelspitzen

Objektnummer: 26210070 - 26465 Langeoog

Alles zum Standort

Diese Immobilie vereint eine der begehrtesten Wohnlagen Langeoogs mit kurzen Wegen und dem unverwechselbaren Lebensgefühl der Insel. In direkter Nähe zum Inselbahnhof und zum Flughafen gelegen, profitieren Sie von einer hervorragenden Erreichbarkeit, ohne auf die Ruhe und den besonderen Charme der autofreien Nordseeinsel verzichten zu müssen.
Das lebendige Ortszentrum mit seinen gemütlichen Cafés, Restaurants und kleinen Geschäften erreichen Sie ebenso bequem wie den kilometerlangen Sandstrand, die Dünen und das Wattenmeer. Hier verbinden sich Natur, Erholung und eine ausgezeichnete Infrastruktur zu einer außergewöhnlichen Wohnqualität.
Die Nordseeinsel Langeoog zählt zu den sieben bewohnten Ostfriesischen Inseln und begeistert mit ihrer ursprünglichen Natur, ihrer entspannten Atmosphäre und einem hohen Erholungswert. Rund 1.800 Einwohner leben dauerhaft auf der etwa 20 Quadratkilometer großen Insel, die Jahr für Jahr zahlreiche Urlaubsgäste anzieht. Mit mehr als 240.000 Besuchern und rund 1,5 Millionen Übernachtungen zählt Langeoog zu den beliebtesten Ferienzielen an der niedersächsischen Nordseeküste.
Charakteristisch für die Insel ist ihre weitgehend unberührte Landschaft. Etwa zwei Drittel der Fläche gehören zum UNESCO-Weltnaturerbe und Nationalpark Niedersächsisches Wattenmeer. Weitläufige Dünenlandschaften, Salzwiesen, kilometerlange Sandstrände sowie ein abwechslungsreiches Naturerlebnis prägen das Inselbild und bieten ideale Voraussetzungen für Erholung, Wassersport und ausgedehnte Spaziergänge oder Radtouren.

Ein besonderes Merkmal Langeoogs ist die konsequente Autofreiheit. Der Individualverkehr mit Fahrzeugen mit Verbrennungsmotor ist grundsätzlich nicht zugelassen. Die Fortbewegung erfolgt überwiegend zu Fuß oder mit dem Fahrrad. Ergänzt wird das Mobilitätsangebot durch Pferdekutschen sowie Elektrofahrzeuge, die vor allem für Versorgungs- und Dienstleistungszwecke eingesetzt werden. Dieses Verkehrskonzept trägt maßgeblich zur ruhigen und naturnahen Atmosphäre der Insel bei.
Die Anreise erfolgt komfortabel und tideunabhängig über die regelmäßige Fährverbindung zwischen Bensersiel und Langeoog. Vom Inselhafen gelangen Besucher mit der historischen Inselbahn direkt in den Ortskern. Darüber hinaus verfügt Langeoog über einen Verkehrslandeplatz sowie einen Hubschrauberlandeplatz, wodurch auch eine schnelle An- und Abreise auf dem Luftweg möglich ist.

Mit ihrer gelungenen Kombination aus Natur, maritimem Flair, hochwertiger touristischer Infrastruktur und hoher Lebensqualität bietet Langeoog sowohl Feriengästen als auch Immobilieneigentümern einen außergewöhnlich attraktiven Standort an der Nordseeküste.

Objektnummer: 26210070 - 26465 Langeoog

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.

Objektnummer: 26210070 - 26465 Langeoog

Ansprechpartner

Weitere Informationen erhalten Sie über Ihren Ansprechpartner:

Nils Onken

Fockenbollwerkstraße 1, 26603 Aurich
Tel.: +49 4941 - 99 03 98 0
E-Mail: ostfriesland@von-poll.com

Zum Impressum der von Poll Immobilien GmbH

www.von-poll.com