Wittmund / Harlesiel – Wittmund

Ihr Rückzugsort am Wasser: Stilvolles Reihenendhaus mit Sauna, Kamin & Terrasse

Objektnummer: 26361002



KAUFPREIS: 419.000 EUR • WOHNFLÄCHE: ca. 80 m² • ZIMMER: 4 • GRUNDSTÜCK: 250 m²

Objektnummer: 26361002 - 26409 Wittmund / Harlesiel – Wittmund

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

Objektnummer: 26361002 - 26409 Wittmund / Harlesiel – Wittmund

Auf einen Blick

Objektnummer	26361002
Wohnfläche	ca. 80 m²
Dachform	Satteldach
Zimmer	4
Schlafzimmer	2
Badezimmer	1
Baujahr	2006

Kaufpreis	419.000 EUR
Haustyp	Reihenendhaus
Provision	Käuferprovision 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Zustand der Immobilie	neuwertig
Bauweise	Massiv
Ausstattung	Terrasse, Gäste-WC, Sauna, Kamin, Garten/-mitbenutzung

Objektnummer: 26361002 - 26409 Wittmund / Harlesiel – Wittmund

Auf einen Blick: Energiedaten

Heizungsart	Fußbodenheizung	Energieausweis	Verbrauchsausweis
Wesentlicher Energieträger	Strom	Endenergie-verbrauch	55.7 kWh/m²a
Energieausweis gültig bis	21.05.2036	Energie-Effizienzklasse	B
Befeuerung	Erdwärme	Baujahr laut Energieausweis	2006

Objektnummer: 26361002 - 26409 Wittmund / Harlesiel – Wittmund

Ein erster Eindruck

Diese moderne Reihenendhaus aus dem Jahr 2006 bietet Ihnen auf ca. 80 qm Wohnfläche ein attraktives Wohnerlebnis in einem gefragten Feriengebiet direkt am Hafen. Das Haus präsentiert sich in einem neuwertigen Zustand und überzeugt durch eine hochwertige Ausstattung sowie zahlreiche komfortable Details, die sowohl für den Eigenbedarf als auch für eine erfolgreiche Vermietung interessant sind. Aktuell wird die Immobilie als Ferienobjekt genutzt und ist mit vier Sternen klassifiziert. Sie genießt eine sehr gute Auslastung mit ca. 180 Tagen im Jahr. Das Gesamtgrundstück erstreckt sich insgesamt über ca. 1.554 qm und bietet verschiedene Nutzungsmöglichkeiten im Außenbereich. Die Ferienwohnung hat einen eigenen Garten und ein Grundstücksanteil von ca. 100 qm. Highlight ist die sonnige Terrasse mit einem Strandkorb, Gartenmöbeln und einem Grill – ideal für entspannte Stunden im Freien. Ein weiteres Plus stellt die Blockhütte aus dem Jahr 2022 dar, die zusätzlichen Stauraum oder individuelle Nutzungsmöglichkeiten bereithält. Die Doppelhaushälfte verfügt insgesamt über 4 Zimmer, darunter 2 Schlafzimmer und 1 Badezimmer. Das helle Raumgefühl wird durch ein offenes Wohnen und großzügige Fensterflächen unterstrichen. Doppelverglaste Fenster aus Kunststoff sind mit Außenrollos und elektrischen Fliegengittern ausgestattet und sorgen für Schutz und Komfort. Die gesamte Wohnfläche ist durchdacht konzipiert und bietet ausreichend Platz für Familien oder Feriengäste. Das Badezimmer ist mit sowohl einem Duschbad als auch einem Wannenbad ausgestattet. Für entspannende Momente steht Ihnen eine Sauna zur Verfügung. Weiteren Komfort garantiert der Kamin, der besonders an kühleren Tagen für wohlige Wärme sorgt. Die Erdwärmepumpe sorgt in Verbindung mit einer Fußbodenheizung für eine effiziente und angenehme Wärmeverteilung im gesamten Haus. Die Küche ist mit einer vollständigen Ausstattung versehen, wobei die Küchengeräte – darunter Geschirrspüler – erst im Jahr 2022 erneuert wurden. Ein angrenzender Hauswirtschaftsraum verfügt über eine Waschmaschine und einen Trockner. Hochwertiges Parkett sowie Vinylböden schaffen eine angenehme Wohnatmosphäre; das Parkett wurde 2026 überarbeitet, zeitgleich wurde das gesamte Haus gestrichen. Alle Schlafzimmer und Schlafmöglichkeiten sind auf hohem Niveau ausgestattet. Ab März 2025 stehen neue Matratzen für die Ferienbetten zur Verfügung, was den Komfort nochmals erhöht. Für Ihr Fahrzeug ist ein Stellplatz vorhanden. Sie profitieren von einer Gebäudestruktur, die seit Fertigstellung laufend gepflegt und modernisiert wurde. Das Objekt zeichnet sich durch gehobene Ausstattungsqualität aus und bietet mit vier hellen Zimmern, offener Wohnsituation, direkter Nähe zum Hafen sowie individuellen Extras eine besondere Wohnatmosphäre.

Lassen Sie sich die Chance nicht entgehen und vereinbaren Sie einen Besichtigungstermin, um sich persönlich von den Vorzügen dieser außergewöhnlichen Immobilie zu überzeugen.

Objektnummer: 26361002 - 26409 Wittmund / Harlesiel – Wittmund

Ausstattung und Details

4 Zimmer (davon 2 Schlafzimmer)
Offener Wohn- und Essbereich mit
großzügigen Fensterflächen
Modernes Badezimmer mit Dusche und Badewanne
Eigene Sauna für zusätzlichen Komfort
Kamin für gemütliche Abende
Voll ausgestattete Einbauküche (Geräte 2022 erneuert, inkl. Geschirrspüler & Gefrierfach)
Hauswirtschaftsraum mit Waschmaschine und Trockner
Hochwertige Parkett- und Vinylböden (Parkett 2026 aufgearbeitet)
Fußbodenheizung im gesamten Haus
Energieeffiziente Erdwärmepumpe
Doppelverglaste Kunststofffenster
elektrische Außenrollos
Fliegengitter
Sonnige Terrasse mit Gartenmöbeln, Strandkorb und Grill
Blockhütte (Baujahr 2022) für zusätzlichen Stauraum
PKW-Stellplatz direkt am Haus
Laufend modernisiert und sehr gepflegter Zustand
4-Sterne-Klassifizierung als Ferienimmobilie
Sehr gute Auslastung in der Ferienvermietung
Das Hausgeld inkl. Instandhaltungsrücklage beträgt aktuell ca. 130 €

Objektnummer: 26361002 - 26409 Wittmund / Harlesiel – Wittmund

Alles zum Standort

Top-Lage an der Nordsee – Carolinensiel / Harlesiel (Wittmund)
>Beliebte Ferienregion mit maritimem Flair, direkt am Hafen und nur wenige Minuten vom Strand entfernt.

-Highlights der Lage-
>Direkte Nähe zur Nordsee, Strand & Promenade
>Fähranleger nach Wangerooge in Harlesiel
Idyllische Hafenlandschaft mit Cafés & Restaurants
>Sehr hohe Nachfrage im Ferienvermietungsmarkt

-Freizeit & Erholung-
>Rad- und Wanderwege entlang der Deiche
>Wassersport (Segeln, Kiten, Angeln)
>Strand, Meerwasserfreibad & Yachthafen
>Kur- & Wellnessangebote (z. B. Cliner Qelle)
>Ganzjährig attraktives Urlaubsgebiet

-Infrastruktur-
>Einkaufsmöglichkeiten, Bäcker &
Gastronomie vor Ort
>Ärzte, Apotheken & Versorgung in unmittelbarer Nähe
>Schulen & Kindergärten in der Region
Wittmund (ca. wenige Minuten) mit erweitertem Angebot

-Verkehrsanbindung-
>Gute Anbindung über B210 & B461
Schnelle Wege nach Jever, Wilhelmshaven & Aurich
>Bahnhof in Wittmund
>Fährverbindung nach Wangerooge

Objektnummer: 26361002 - 26409 Wittmund / Harlesiel – Wittmund

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: 26361002 - 26409 Wittmund / Harlesiel – Wittmund

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