Wittmund

# Ihr Zuhause an der Nordsee - Doppelhaushälfte in direkter Nähe zur Harle!

*Objektnummer: 263610482*



KAUFPREIS: 179.000 EUR • WOHNFLÄCHE: ca. 83 $m^2$ • ZIMMER: 3 • GRUNDSTÜCK: 452 $m^2$

Objektnummer: 263610482 - 26409 Wittmund


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

Objektnummer: 263610482 - 26409 Wittmund

# Auf einen Blick

| | |
|---|---|
| Objektnummer | 263610482 |
| Wohnfläche | ca. 83 m² |
| Zimmer | 3 |
| Schlafzimmer | 2 |
| Badezimmer | 1 |
| Baujahr | 1988 |
| Stellplatz | 1 x Freiplatz |

| | |
|---|---|
| Kaufpreis | 179.000 EUR |
| Haustyp | Doppelhaushälfte |
| Provision | Käuferprovision 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises |
| Modernisierung / Sanierung | 2013 |
| Zustand der Immobilie | renovierungsbedürftig |
| Ausstattung | Terrasse, Gäste-WC, Garten/-mitbenutzung, Einbauküche |

Objektnummer: 263610482 - 26409 Wittmund

# Auf einen Blick: Energiedaten

| | |
|---|---|
| Heizungsart | Zentralheizung |
| Wesentlicher Energieträger | Gas |
| Energieausweis gültig bis | 30.06.2036 |
| Befeuerung | Gas |

| | |
|---|---|
| Energieausweis | Bedarfsausweis |
| Endenergiebedarf | 143.5 kWh/m²a |
| Energie-Effizienzklasse | E |
| Baujahr laut Energieausweis | 1988 |

Objektnummer: 263610482 - 26409 Wittmund

# Die Immobilie





Objektnummer: 263610482 - 26409 Wittmund

# Die Immobilie





Objektnummer: 263610482 - 26409 Wittmund

# Ein erster Eindruck

Diese Doppelhaushälfte wurde ca. im Jahr 1988 in massiver Bauweise auf einem ca. 452 m² großen Grundstück in unmittelbarer Nähe zur Harle erbaut.

Beim Betreten der Immobilie gelangen Sie zunächst in den Windfang, welcher Sie zu Ihrer Rechten weiter in ein deckenhoch gefliestes Gäste-WC führt. So profitieren Sie im Erdgeschoss von einem hohen Wohnkomfort.
Gleichzeitig gelangen Sie vom Windfang aus weiter in den offenen Wohn- und Essbereich, welcher zugleich über einen direkten Zugang zu der sonnigen Terrasse und in den Garten führt.
Auf der anderen Seite des Raumes befindet sich die Küche, welche mit einer Einbauküche ausgestattet ist und direkt an eine Speisekammer grenzt.

Im Dachgeschoss steht Ihnen neben zwei großzügig geschnittenen Schlafzimmern ein Duschbad zur Verfügung.
Das Badezimmer ist ebenfalls deckenhoch gefliest und weist so einen pflegeleichten Charakter auf. Durch das eingebaute Fenster profitiert dieser Raum von ausreichend Tageslicht. Zugleich finden sich hier neben der Heizungstherme auch Waschmaschinenanschlüsse. Für einen Wäschetrockner bietet ein Auslass in dem Waschtisch ausreichend Platz.

Die Immobilie ist vollständig mit Außenjalousien versehen.

Aktuell ist diese Doppelhaushälfte noch vermietet - die Mieterin zieht zum Herbst diesen Jahres aus.

Auf Wunsch der Mieterin werden keine Innenaufnahmen zu der Immobilie veröffentlicht. Gerne können diese jedoch auf gezielte Anfrage zur Verfügung gestellt werden.

Durch die Realteilung dieser Immobilie haben Sie hier freie Entscheidungen über die Gestaltung.

Worauf warten Sie noch? Überzeugen Sie sich selbst von dieser Immobilie - vielleicht verbringen Sie Ihre Zeit schon bald an der Nordsee.

Sie erreichen Ihren Ansprechpartner, Jan Pflüger unter 04931 - 95 75 40.

Objektnummer: 263610482 - 26409 Wittmund

# Ausstattung und Details

- Unmittelbare Nähe zur Harle
- Ruhige Lage
- Realteilung
- Zeitloses Duschbad mit Waschmaschinenanschluss
- Offenes Wohnkonzept
- Großzügig geschnittene Räume
- Einbauküche
- SAT-Anlage
- Terrasse
- Pflegeleichtes Grundstück
- PKW-Stellplatz
- Bis Herbst diesen Jahres vermietet
- Innenaufnahmen auf Anfrage -

Objektnummer: 263610482 - 26409 Wittmund

# Alles zum Standort

Neufunnixsiel ein echter Geheimtipp! Als kleinster Sielort liegt er im ostfriesischen Harlingerland und gehört zum Landkreis Wittmund.

Abseits vom großen Trubel verfügt der Ort über alle Annehmlichkeiten, die Sie für entspannende Tage benötigen.
In direkter Nähe zur Harle und umgeben von weiten Feldern und endlosen Wegen, welche sich optimal für ausgedehnte Spaziergänge oder entspannte Fahrradtouren eignen - leben Sie hier in absoluter Ruhe und inmitten der einzigartigen ostfriesischen Natur.

Bis zum nächsten Küstenort Carolinensiel sind es mit dem Auto nur ca. 3 km. Im Zentrum von Carolinensiel befindet sich der Museumshafen mit vielen Cafés und Restaurants. Von dort aus gelangen Sie zu Fuß oder mit dem Fahrrad zum Yachthafen und zum Fährhafen mit seiner Verbindung zu der Insel Wangerooge oder an den sonnigen Strand.
Geschäfte, Ärzte, Restaurants und Banken befinden sich in unmittelbarer Nähe. Im Wellness- und Erlebnisbad "Cliner Quelle", finden Sie alle Möglichkeiten zur Entspannung vor.

Wittmund ist von der Immobilie nur ca. 10 Autominuten entfernt. In der Innenstadt haben Sie die Möglichkeit, ob Sie nur entspannt schlendern und bummeln möchten oder Sie verbringen einen gemütlichen Abend in den ansässigen Restaurants. Apotheken, Banken, Ärzte, Kindergärten, das Krankenhaus, Schulen aller Art sowie viele Einkaufsmöglichkeiten sind mit dem Auto schnell zu erreichen. Die Infrastruktur mit Bahnhof, Autobahnzubringer sowie die Lage zu den Fährverbindungen der Ostfriesischen Inseln ist besonders hervorzuheben.

Überzeugen Sie sich selbst von dieser idyllischen Lage!

Objektnummer: 263610482 - 26409 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: 263610482 - 26409 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