Wittmund

Gepflegte DHH mit Wintergarten und Keller in bester Lage von Wittmund

CODE DU BIEN: 23418113-1

PRIX D'ACHAT: 279.000 EUR • **SURFACE HABITABLE:** ca. 126 m^2 • **PIÈCES:** 5 • **SUPERFICIE DU TERRAIN:** 573 m^2

CODE DU BIEN: 23418113-1 - 26409 Wittmund

- En un coup d'œil
- La propriété
- Informations énergétiques
- Une première impression
- Détails des commodités
- Tout sur l'emplacement
- Plus d'informations
- Contact

CODE DU BIEN: 23418113-1 - 26409 Wittmund

En un coup d'œil

CODE DU BIEN	23418113-1
Surface habitable	ca. 126 m²
Disponible à partir du	Selon l'arrangement
Pièces	5
Chambres à coucher	2
Salles de bains	1
Année de construction	1961
Place de stationnement	1 x surface libre

Prix d'achat	279.000 EUR
Type de bien	Maisons jumelles
Commission pour le locataire	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Modernisation / Rénovation	2021
État de la propriété	Bon état
Technique de construction	massif
Surface de plancher	ca. 49 m²
Aménagement	Terrasse, WC invités, Cheminée, Jardin / utilisation partagée, Bloc-cuisine

CODE DU BIEN: 23418113-1 - 26409 Wittmund

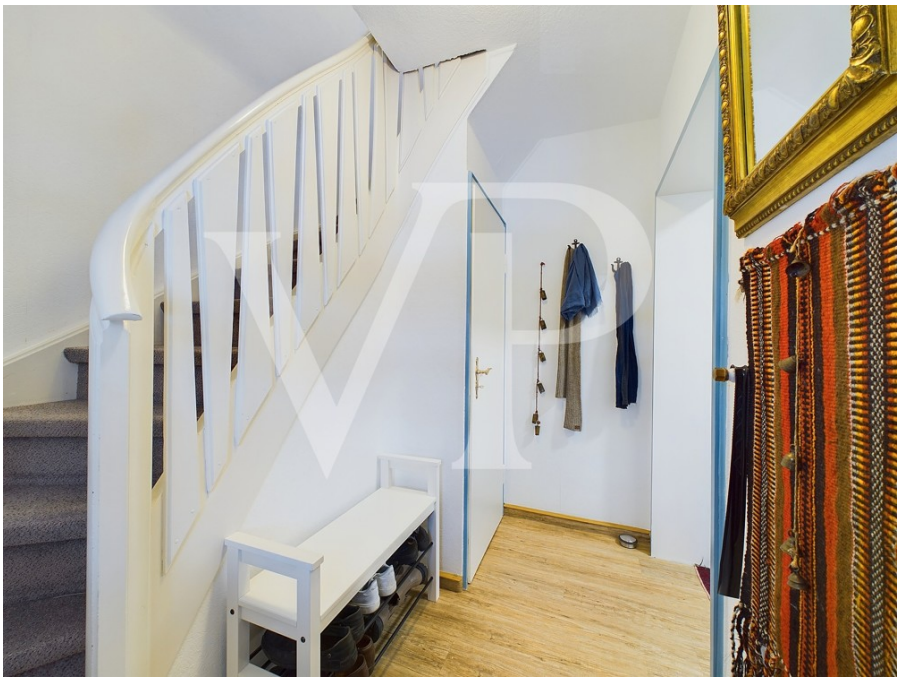
Informations énergétiques

Type de chauffage	Chauffage par le sol
Chauffage	GAS
Certification énergétiquew valable jusqu'au	16.12.2033
Source d'alimentation	Gaz

Certification énergétique	Diagnostic énergétique
Consommation d'énergie	195.80 kWh/m²a
Classement énergétique	F

CODE DU BIEN: 23418113-1 - 26409 Wittmund

La propriété



CODE DU BIEN: 23418113-1 - 26409 Wittmund

La propriété

CODE DU BIEN: 23418113-1 - 26409 Wittmund

La propriété

CODE DU BIEN: 23418113-1 - 26409 Wittmund

La propriété

CODE DU BIEN: 23418113-1 - 26409 Wittmund

La propriété

CODE DU BIEN: 23418113-1 - 26409 Wittmund

Une première impression

Zum Verkauf steht eine gepflegte Doppelhaushälfte mit einer Wohn- und Nutzfläche von ca. 174 m² auf einem Grundstück von ca. 573 m². Das Haus wurde im Jahr 1961 erbaut und 1999 mit einem großen Wintergarten erweitert. Im Jahr 2021 wurde es zuletzt modernisiert und befindet sich in einem sehr gepflegten Zustand. Die ansprechende Doppelhaushälfte verfügt über insgesamt 5 Zimmer, darunter 2 Schlafzimmer, ein Badezimmer sowie ein Gäste-WC. Die Räume sind großzügig geschnitten und bieten ausreichend Platz für individuelle Gestaltungsmöglichkeiten. Die Immobilie besticht zudem durch ihre hochwertige Ausstattung. Ein Highlight ist die moderne Einbauküche mit erstklassigen Einbaugeräten. Auch das Duschbad im OG, sowie das Gäste-WC im EG wurden vollständig modernisiert und präsentieren sich in einem zeitgemäßen Design. Zusätzlich sorgt ein Kaminofen für behagliche Wärme. Neben dem Wohnbereich bietet das Haus auch Stauraum im geräumigen Keller, der einen separaten Zugang besitzt. Darüber hinaus besteht die Möglichkeit, den Dachboden auszubauen und somit den Wohnraum zu erweitern. Einbauschränke im OG sorgen für zusätzlichen Stauraum. Der Wintergarten mit Fußbodenheizung und Schiebelementen lädt zum Entspannen ein und bietet einen herrlichen Blick in den schönen Garten. Insgesamt überzeugt diese Immobilie durch ihren gepflegten Zustand, die großzügige Raumgestaltung auch im Obergeschoss (ohne Schrägen) und ihre hochwertige Ausstattung. Dank der zentralen und dennoch ruhigen Lage bietet sie das perfekte Zuhause für Familien oder Paare, die Wert auf modernen Wohnkomfort legen. Lassen Sie sich von dieser Immobilie bei einer Besichtigung gerne überzeugen.

CODE DU BIEN: 23418113-1 - 26409 Wittmund

Détails des commodités

Sehr gepflegter Zustand
Geräumiger Keller mit sep. Zugang
Dachboden (ausbaufähig)
Einbauschränke
Modernes Duschbad
Moderne EBK m. hochw. Einbaugeräten
Kaminofen
Kunststofffenster dp. verglast
Kunststoffenster Wintergarten 3 fach vergl.
Gäste-WC
Plissés
Parkett
Wintergarten m. Fußbodenheizung (1999)
Terrasse mit Markise
Geschützter Garten

CODE DU BIEN: 23418113-1 - 26409 Wittmund

Tout sur l'emplacement

Die Immobilie befindet sich in Sackgassenlage einer ruhigen und dennoch zentralen Lage von Wittmund. In der Umgebung befinden sich zahlreiche Einkaufsmöglichkeiten, Schulen und Freizeitaktivitäten. Auch die Anbindung an den öffentlichen Nahverkehr ist hervorragend. Die Nachbartschaft ist familienfreundlich und bietet eine angenehme Atmosphäre zum Leben. Wittmund als staatlich anerkannter Erholungsort, versprüht einen ganz besonderen Charme. Die Stadt Wittmund hat ca. 20.000 Einwohner und bietet Ihnen alles was zum Leben gebraucht wird. Supermarkt , Bäckereien, Restaurants und Cafés, Eisdielen, Einzelhandelsgeschäfte, Ärzte, Apotheken, Verwaltungen, Kitas und Kindergärten, sämtliche Schulen, das Kreiskrankenhaus, das Richthofen-Geschwader und vieles, vieles mehr. Die Nähe zur Nordsee macht Wittmund zu einem hervorragenden Ausgangspunkt für Küstentouren, Inselfahrten oder andere Aktivitäten im schönen Ostfriesland.

CODE DU BIEN: 23418113-1 - 26409 Wittmund

Plus d'informations

Es liegt ein Energiebedarfsausweis vor. Dieser ist gültig bis 16.12.2033. Endenergiebedarf beträgt 195.80 kwh/(m²*a). Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Gas. Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1961. Die Energieeffizienzklasse ist F. 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.

CODE DU BIEN: 23418113-1 - 26409 Wittmund

Contact

Pour de plus amples informations, veuillez contacter votre personne de contact :

Nils Onken

Fockenbollwerkstraße 1 Aurich / Frise orientale
E-Mail: ostfriesland@von-poll.com

To Disclaimer of von Poll Immobilien GmbH

www.von-poll.com