

Wittmund

# Gepflegte DHH mit Wintergarten und Keller in besten Lage von Wittmund

CODICE OGGETTO: 23418113-1



PREZZO D'ACQUISTO: 279.000 EUR • SUPERFICIE NETTA: ca. 126 m<sup>2</sup> • VANI: 5 • SUPERFICIE DEL TERRENO: 573 m<sup>2</sup>

CODICE OGGETTO: 23418113-1 - 26409 Wittmund

- A colpo d'occhio
- La proprietà
- Dati energetici
- Una prima impressione
- Dettagli dei servizi
- Tutto sulla posizione
- Ulteriori informazioni
- Partner di contatto

**CODICE OGGETTO: 23418113-1 - 26409 Wittmund**

## A colpo d'occhio

CODICE OGGETTO	23418113-1
Superficie netta	ca. 126 m <sup>2</sup>
DISPONIBILE DAL	Previo accordo
Vani	5
Camere da letto	2
Bagni	1
Anno di costruzione	1961
Garage/Posto auto	1 x superficie libera

Prezzo d'acquisto	279.000 EUR
Casa	Porzioni di bifamiliari
Compenso di mediazione	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Modernizzazione / Riqualficazione	2021
Stato dell'immobile	Curato
Tipologia costruttiva	massiccio
Superficie lorda	ca. 49 m <sup>2</sup>
Caratteristiche	Terrazza, Bagni di servizio, Caminetto, Giardino / uso comune, Cucina componibile

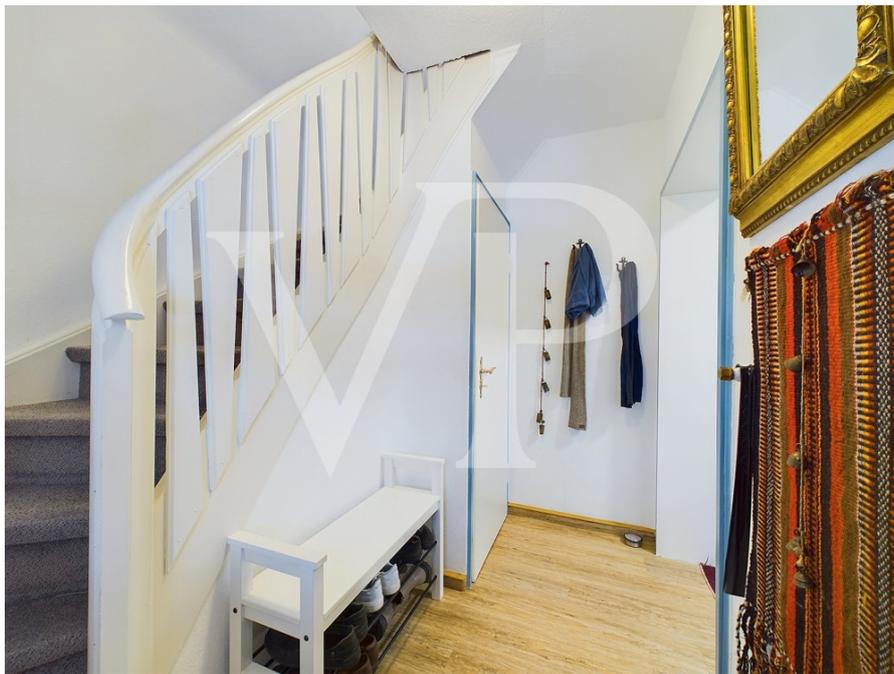
CODICE OGGETTO: 23418113-1 - 26409 Wittmund

## Dati energetici

Tipologia di riscaldamento	a pavimento	Certificazione energetica	Diagnosi energetica
Riscaldamento	GAS	Consumo energetico	195.80 kWh/m <sup>2</sup> a
CERTIFICAZIONE ENERGETICA VALIDO FINO A	16.12.2033	Classe di efficienza energetica	F
Fonte di alimentazione	Gas		

CODICE OGGETTO: 23418113-1 - 26409 Wittmund

## La proprietà



CODICE OGGETTO: 23418113-1 - 26409 Wittmund

## La proprietà



CODICE OGGETTO: 23418113-1 - 26409 Wittmund

## La proprietà



CODICE OGGETTO: 23418113-1 - 26409 Wittmund

## La proprietà



CODICE OGGETTO: 23418113-1 - 26409 Wittmund

## La proprietà



**CODICE OGGETTO: 23418113-1 - 26409 Wittmund**

## Una prima impressione

Zum Verkauf steht eine gepflegte Doppelhaushälfte mit einer Wohn- und Nutzfläche von ca. 174 m<sup>2</sup> auf einem Grundstück von ca. 573 m<sup>2</sup>. 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 Schiebelelementen 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.

**CODICE OGGETTO: 23418113-1 - 26409 Wittmund**

## Dettagli dei servizi

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

**CODICE OGGETTO: 23418113-1 - 26409 Wittmund**

## Tutto sulla posizione

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 Nachbarschaft 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 Richtighofen-Geschwader und vieles, vieles mehr. Die Nähe zur Nordsee macht Wittmund zu einem hervorragenden Ausgangspunkt für Küstentouren, Inselfahrten oder andere Aktivitäten im schönen Ostfriesland.

**CODICE OGGETTO: 23418113-1 - 26409 Wittmund**

## Ulteriori informazioni

Es liegt ein Energiebedarfsausweis vor. Dieser ist gültig bis 16.12.2033. Endenergiebedarf beträgt 195.80 kwh/(m<sup>2</sup>\*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.

**CODICE OGGETTO: 23418113-1 - 26409 Wittmund**

## Partner di contatto

Per ulteriori informazioni, si prega di contattare la persona di riferimento:

Nils Onken

---

Fockenbollwerkstraße 1 Aurich / Frisia orientale

**E-Mail:** [ostfriesland@von-poll.com](mailto:ostfriesland@von-poll.com)

*To Disclaimer of von Poll Immobilien GmbH*

---

[www.von-poll.com](http://www.von-poll.com)