

Wittmund

# Gepflegte Doppelhaushälfte mit Sonnenterrasse direkt an der Harle!

Objektnummer: 26361047



KAUFPREIS: 235.000 EUR • WOHNFLÄCHE: ca. 83 m<sup>2</sup> • ZIMMER: 3 • GRUNDSTÜCK: 547 m<sup>2</sup>

**Objektnummer: 26361047 - 26409 Wittmund**

- Auf einen Blick**
- Die Immobilie**
- Auf einen Blick: Energiedaten**
- Ein erster Eindruck**
- Ausstattung und Details**
- Alles zum Standort**
- Weitere Informationen**
- Ansprechpartner**

Objektnummer: 26361047 - 26409 Wittmund

## Auf einen Blick

Objektnummer	26361047	Kaufpreis	235.000 EUR
Wohnfläche	ca. 83 m <sup>2</sup>	Haus	Doppelhaushälfte
Zimmer	3	Provision	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Schlafzimmer	2		
Badezimmer	1		
Baujahr	1988		
Stellplatz	1 x Freiplatz	Ausstattung	Terrasse, Gäste-WC, Garten/ mitbenutzung, Einbauküche

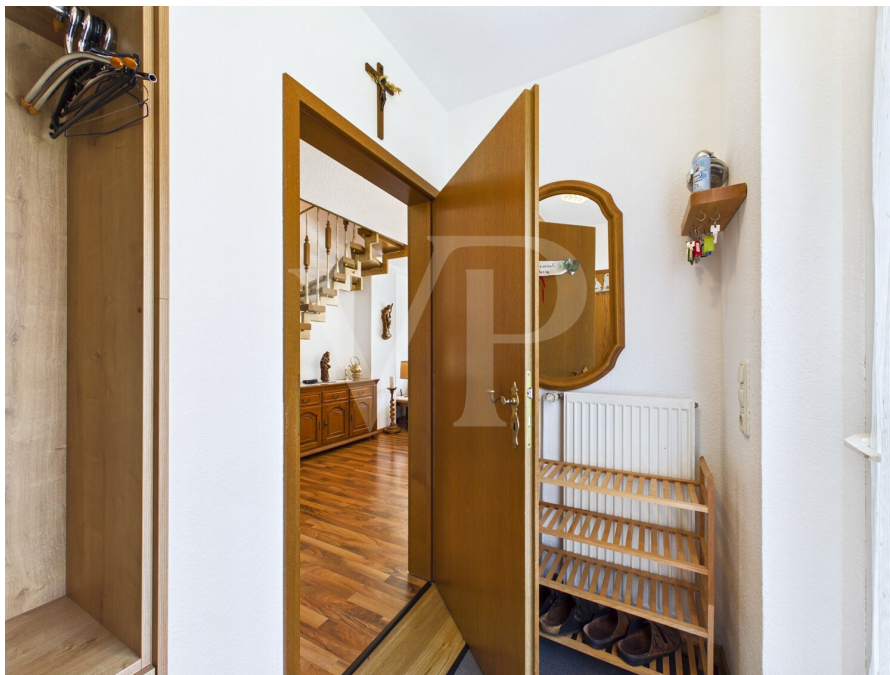
Objektnummer: 26361047 - 26409 Wittmund

## Auf einen Blick: Energiedaten

Heizungsart	Zentralheizung	Energieausweis	BEDARF
Wesentlicher Energieträger	Gas	Endenergiebedarf	157.50 kWh/m²a
Energieausweis gültig bis	30.06.2036	Energie-Effizienzklasse	E
Befuerung	Gas	Baujahr laut Energieausweis	1988

Objektnummer: 26361047 - 26409 Wittmund

## Die Immobilie



Objektnummer: 26361047 - 26409 Wittmund

## Die Immobilie



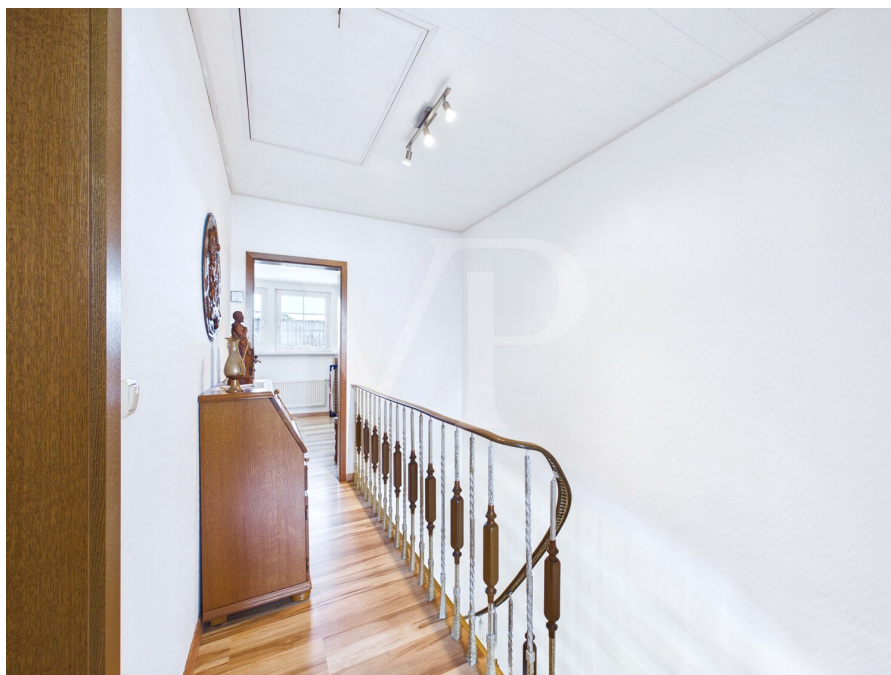
Objektnummer: 26361047 - 26409 Wittmund

## Die Immobilie



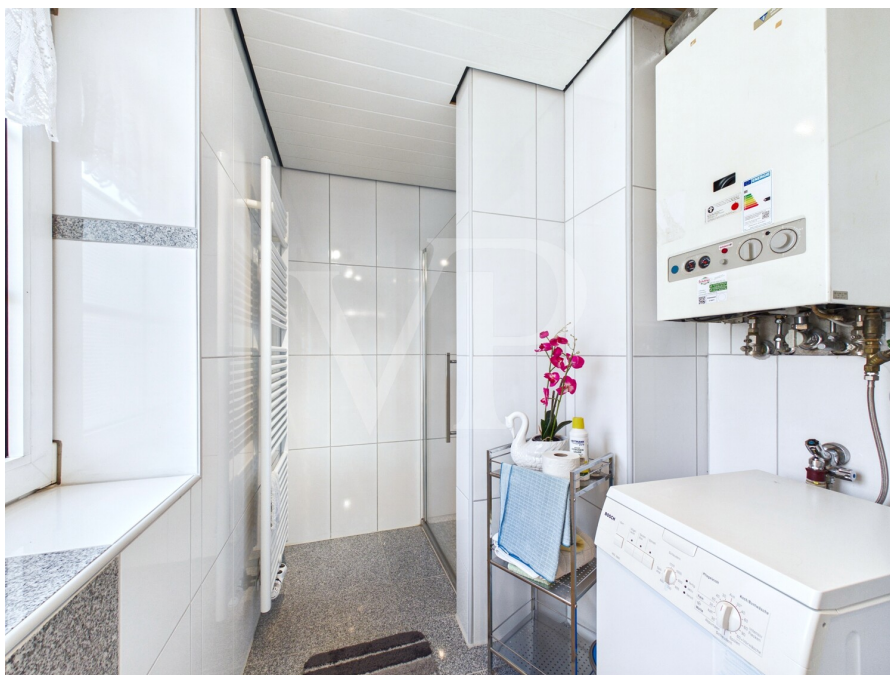
Objektnummer: 26361047 - 26409 Wittmund

## Die Immobilie



Objektnummer: 26361047 - 26409 Wittmund

## Die Immobilie



Objektnummer: 26361047 - 26409 Wittmund

## Die Immobilie



Objektnummer: 26361047 - 26409 Wittmund

## Die Immobilie



Sie spielen auch mit dem Gedanken eine  
**Immobilie in Ostfriesland zu verkaufen?**

Dann kontaktieren Sie uns  
für einen sicheren und ehrlichen Einblick  
in den Marktwert Ihrer Immobilie.

**Ihre Ansprechpartner:**

Samantha &  
Jan Pflüger

T: 04931 - 95 75 40

M: 0170 - 287 03 92

[jan.pflueger@von-poll.com](mailto:jan.pflueger@von-poll.com)



**Objektnummer: 26361047 - 26409 Wittmund**

## Ein erster Eindruck

Diese charmante Doppelhaushälfte befindet sich in unmittelbarer Nähe zur Harle. Erbaut wurde die Immobilie ca. im Jahr 1988 auf einem ca. 547 m<sup>2</sup> großen Eigentumsgrundstück.

Über eine Wohnfläche von ca. 83 m<sup>2</sup> erstreckt sich ein helles und großzügiges Wohnkonzept. Beim Betreten der Immobilie gelangen Sie zunächst in den Windfang, welcher neben einem eingebauten Garderobenschrank mit Vinylboden ausgestattet ist. Zu Ihrer Linken gelangen Sie in das deckenhoch geflieste Gäste-WC, welches den Wohnkomfort im Erdgeschoss erhöht.

Ferner gelangen Sie weiter in den offenen Wohn- und Essbereich, welcher über einen direkten Zugang zu der sonnigen Terrasse und in den Garten verfügt.

Gleichzeitig ist das Terrassentürelement mit Außenjalousien versehen.

Angrenzend an den offenen Wohn- und Essbereich befindet sich die Küche. Diese ist mit einer gepflegten Einbauküche mit gefliester Arbeitsplatte ausgestattet und grenzt weiter an eine Speisekammer.

Im Dachgeschoss der Immobilie steht Ihnen neben zwei großzügig geschnittenen Schlafzimmern auch ein zeitlos gestaltetes Duschbad zur Verfügung. Ebenso wie das Gäste-WC im Erdgeschoss ist auch das Badezimmer deckenhoch gefliest und so pflegeleicht angelegt. Zudem findet hier neben der Heizungsanlage auch eine Waschmaschine ihren Platz.

Im Außenbereich der Immobilie steht Ihnen ein separater Abstellraum zur Verfügung, welcher sich optimal eignet, um Fahrräder unterzubringen. Gleichzeitig bietet ein Gartenhaus weitere Stellfläche.

Die Terrasse ist mit einer elektrischen Markise versehen, um Ihnen auch an sonnigen Tagen einen gemütlichen Sitzplatz zu bieten.

Ein Tiefenbrunnen zur Gartenbewässerung sowie ein PKW-Stellplatz vor der Immobilie runden das Angebot ab.

Die Immobilie befindet sich insgesamt in einem gepflegten Zustand. Zugleich handelt es sich bei dem Angebot um eine real geteilte Immobilie, sodass Sie hier über die Gestaltung frei entscheiden können.

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 oder unter 0170 - 287 03 92.

**Objektnummer: 26361047 - 26409 Wittmund**

## **Ausstattung und Details**

- **Unmittelbare Nähe zur Harle**
- **Ruhige Lage**
- **Realteilung**
- **Modernes Duschbad mit Waschmaschinenanschluss**
- **Offenes Wohnkonzept**
- **Helle Räume**
- **Küche mit gefliester Arbeitsplatte**
- **SAT-Anlage**
- **Terrasse**
- **Pflegeleichtes Grundstück**
- **Gartenhütte**
- **Tiefenbrunnen**
- **Separater Abstellraum**
- **PKW-Stellplatz**

**Objektnummer: 26361047 - 26409 Wittmund**

## **Alles zum Standort**

**Neufunnixiel 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: 26361047 - 26409 Wittmund**

## Weitere Informationen

**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: 26361047 - 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](mailto:ostfriesland@von-poll.com)**

*Zum Impressum der von Poll Immobilien GmbH*

---

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