

Wittmund – Aurich

# Reserviert - Ebenerdig & Saniert - 6 Zimmer für die ganze Familie

Objektnummer: 24210020



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

KAUFPREIS: 160.000 EUR • WOHNFLÄCHE: ca. 120 m<sup>2</sup> • ZIMMER: 6 • GRUNDSTÜCK: 781 m<sup>2</sup>

Objektnummer: 24210020 - 26409 Wittmund – Aurich

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

Objektnummer: 24210020 - 26409 Wittmund – Aurich

## Auf einen Blick

Objektnummer	24210020
Wohnfläche	ca. 120 m <sup>2</sup>
Dachform	Satteldach
Bezugsfrei ab	nach Vereinbarung
Zimmer	6
Schlafzimmer	4
Badezimmer	2
Baujahr	1955
Stellplatz	2 x Freiplatz, 1 x Garage

Kaufpreis	160.000 EUR
Haus	Einfamilienhaus
Provision	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Modernisierung / Sanierung	2021
Nutzfläche	ca. 30 m <sup>2</sup>
Ausstattung	Terrasse, Garten/-mitbenutzung, Einbauküche

Objektnummer: 24210020 - 26409 Wittmund – Aurich

## Auf einen Blick: Energiedaten

Heizungsart	Fussbodenheizung	Energieinformationen	BEDARF
Wesentlicher Energieträger	GAS	Endenergiebedarf	232.20 kWh/m <sup>2</sup> a
Energieausweis gültig bis	11.04.2034	Energie-Effizienzklasse	G
Befuerung	Gas		

Objektnummer: 24210020 - 26409 Wittmund – Aurich

## Die Immobilie



Objektnummer: 24210020 - 26409 Wittmund – Aurich

## Die Immobilie



Objektnummer: 24210020 - 26409 Wittmund – Aurich

## Die Immobilie



Objektnummer: 24210020 - 26409 Wittmund – Aurich

## Die Immobilie



Objektnummer: 24210020 - 26409 Wittmund – Aurich

## Die Immobilie



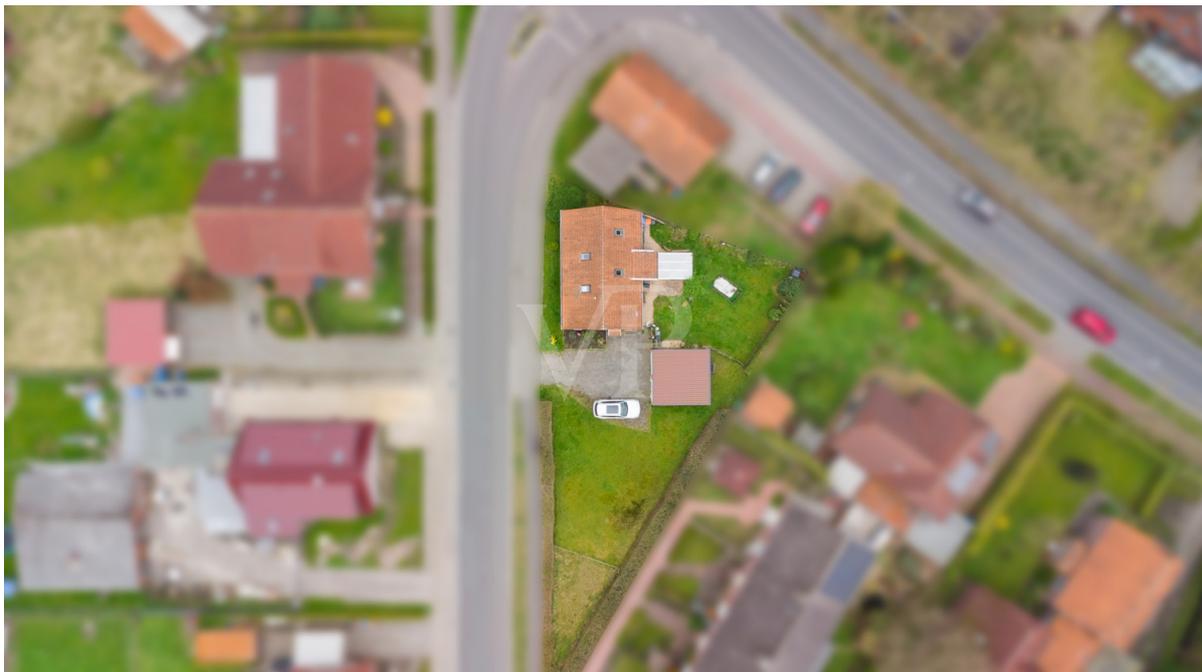
Objektnummer: 24210020 - 26409 Wittmund – Aurich

## Die Immobilie



Objektnummer: 24210020 - 26409 Wittmund – Aurich

## Die Immobilie



Objektnummer: 24210020 - 26409 Wittmund – Aurich

## Ein erster Eindruck

Dieses liebevoll sanierte Einfamilienhaus, eingebettet in die verkehrsgünstige Lage nahe Wittmund, vereint modernen Komfort mit dem Charme der ländlichen Optik. Mit einer umfassenden Sanierung im Jahr 2020 wurde das ebenerdige Wohnhaus auf den neuesten Stand der Technik gebracht und bietet auf 120 m<sup>2</sup> Wohnfläche und einem großzügigen Grundstück von 781 m<sup>2</sup> eine ideale Wohnatmosphäre für Familien oder Paare. Das Haus verfügt über insgesamt 6 Zimmer. 3 davon erstrecken sich im ebenerdigen Bereich, was den täglichen Komfort erheblich steigert. Das Badezimmer ist mit einem direkten Zugang zum Schlafzimmer verbunden. Es wurde 2020 komplett saniert. Erleben Sie den Luxus einer Fußbodenheizung in einem stilvoll sanierten Badezimmer. Modernste Technik: Die Elektrik des Hauses wurde komplett erneuert. Elektrische Jalousien wahren Ihre Privatsphäre. Zudem wurde ein Treppenlift ins Dachgeschoss installiert, welches 2015 ausgebaut, gedämmt und einzeln abgesichert wurde. Dies bietet zusätzlichen Wohnraum und Flexibilität. Hier befinden sich ebenfalls Küchenanschlüsse. Eine 2. Wohneinheit ist somit möglich und erschließt weitere Potenziale. Die Einbauküche im Küchenbereich ist mit einem hochmodernen BORA Lüftungssystem ausgestattet. Eine moderne Leasing Heizungsanlage aus 2021 (Vertrag bis 2036) sorgt für effiziente und umweltschonende Wärme. Alle Fenster wurden 2020 ausgetauscht, was zu einer verbesserten Energieeffizienz und Lärmdämmung beiträgt. Der untere Bereich des Hauses wurde mit neuen, hochwertigen Fliesen ausgestattet, die ein ansprechendes und pflegeleichtes Wohnambiente schaffen. Ihre Fahrzeuge finden in der großzügigen, 2021 neu errichteten Doppelgarage Platz und Schutz. Dieses Haus ist perfekt für diejenigen, die eine moderne, sorgfältig sanierte Immobilie in der Nähe der Natur, aber auch in Reichweite der städtischen Annehmlichkeiten von Wittmund suchen. Hier vereinen sich Lebensqualität und Komfort zu einem tollen Zuhause.

Objektnummer: 24210020 - 26409 Wittmund – Aurich

## Ausstattung und Details

Ebenerdig - 6 Zimmer - Einbauküche mit BORA Lüftungssystem & Herd -  
Fußbodenheizung im Badezimmer - Leasing Heizung aus 2021 - Treppenlift - Elektrische  
Jalousien - Doppelgarage aus 2021 - Dachgeschoss ausgebaut & einzeln abgesichert -  
Saniertes Badezimmer - Neue Fenster mit Doppelverglasung - Küchenanschlüsse im DG  
vorhanden

Objektnummer: 24210020 - 26409 Wittmund – Aurich

## Alles zum Standort

Leerhafe ist ein Ortsteil der Stadt Wittmund im gleichnamigen Landkreis Wittmund in Niedersachsen. Leerhafe liegt sechs Kilometer südlich der Kernstadt von Wittmund und ist seit der kommunalen Gebietsreform ein Teil der Stadt Wittmund. Geografisch ist der Ort auf einem eiszeitlichen Geestausläufer angesiedelt, der in das östliche Marschgebiet hineinragt. Leerhafe ist eine bevorzugte Wohngegend im Stadtgebiet von Wittmund. Neue Baugebiete wurden erschlossen und bebaut. Leerhafe hat eine gut ausgeprägte Infrastruktur. Eine Arztpraxis und Apotheke befinden sich im Ort. Auch eine Bank, Grundschule, Kindergarten, Tankstelle, Lebensmittelmarkt und Dienstleistungsbetriebe sind im Ort angesiedelt.

**Objektnummer: 24210020 - 26409 Wittmund – Aurich**

## Weitere Informationen

Es liegt ein Energiebedarfsausweis vor. Dieser ist gültig bis 11.4.2034. Endenergiebedarf beträgt 232.20 kWh/(m<sup>2</sup>\*a). Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Gas. Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1955. Die Energieeffizienzklasse ist G.

Objektnummer: 24210020 - 26409 Wittmund – Aurich

## Ansprechpartner

Weitere Informationen erhalten Sie über Ihren Ansprechpartner:

Nils Onken

---

Fockenbollwerkstraße 1 Aurich / Ostfriesland

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)