

Stedesdorf

# Gepflegte 4-Zimmer-Dachgeschosswohnung in ruhiger Feldrandlage mit Balkon

Objektnummer: 25361061



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

MIETPREIS: 500 EUR • WOHNFLÄCHE: ca. 85 m<sup>2</sup> • ZIMMER: 4

Objektnummer: 25361061 - 26427 Stedesdorf

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

Objektnummer: 25361061 - 26427 Stededorf

## Auf einen Blick

|              |               |
|--------------|---------------|
| Objektnummer | 25361061      |
| Wohnfläche   | ca. 85 m²     |
| Etage        | 1             |
| Zimmer       | 4             |
| Schlafzimmer | 2             |
| Badezimmer   | 1             |
| Stellplatz   | 1 x Freiplatz |

|             |                     |
|-------------|---------------------|
| Mietpreis   | 500 EUR             |
| Nebenkosten | 260 EUR             |
| Wohnung     | Dachgeschoss        |
| Bauweise    | Massiv              |
| Ausstattung | Einbauküche, Balkon |

Objektnummer: 25361061 - 26427 Stedesdorf

## Auf einen Blick: Energiedaten

|             |                |
|-------------|----------------|
| Heizungsart | Zentralheizung |
| Befuerung   | Gas            |

Objektnummer: 25361061 - 26427 Stedesdorf

## Die Immobilie





Objektnummer: 25361061 - 26427 Stedesdorf

## Die Immobilie



Objektnummer: 25361061 - 26427 Stededorf

## Die Immobilie





Objektnummer: 25361061 - 26427 Stedesdorf

## Die Immobilie





Objektnummer: 25361061 - 26427 Stedesdorf

## Die Immobilie



Objektnummer: 25361061 - 26427 Stedesdorf

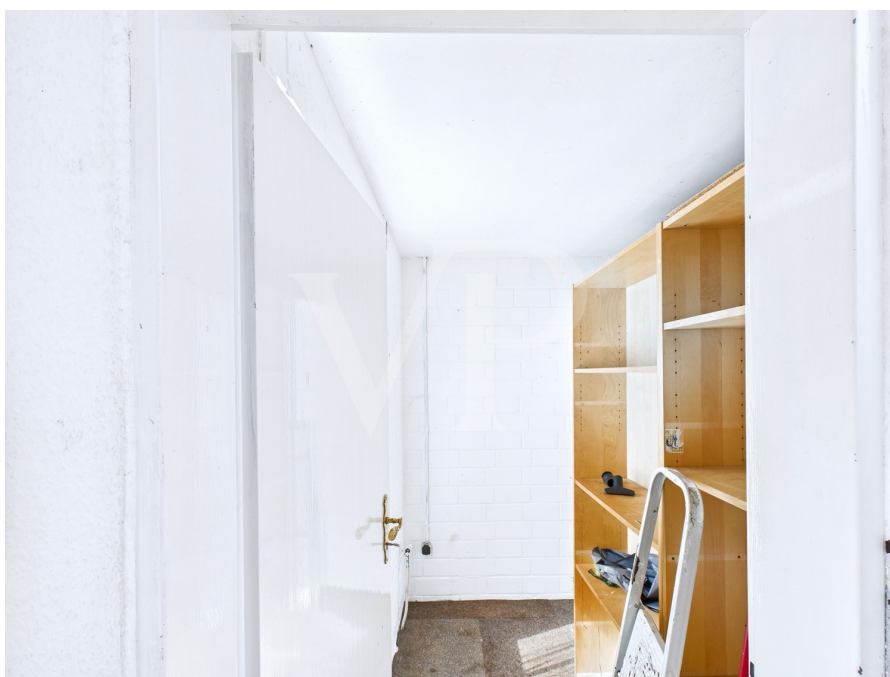
## Die Immobilie





Objektnummer: 25361061 - 26427 Stedesdorf

## Die Immobilie





Objektnummer: 25361061 - 26427 Stedesdorf

## Die Immobilie





Objektnummer: 25361061 - 26427 Stedesdorf

## Die Immobilie



Objektnummer: 25361061 - 26427 Stedendorf

## Ein erster Eindruck

Wir bieten Ihnen eine gepflegte Dachgeschosswohnung mit einer Wohnfläche von ca. 85 m<sup>2</sup> und vier gut geschnittenen Zimmern. Die Wohnung eignet sich ideal für alle, die eine ruhige Lage am Stadtrand schätzen, aber dennoch die Nähe zur Stadt nicht missen möchten.

Die Wohnung ist über einen separaten Eingang mit privatem Treppenaufgang zugänglich. Am Fuß der Treppe befindet sich ein zusätzlicher Raum, der als Abstellkammer oder Hauswirtschaftsraum genutzt werden kann.

Im Eingangsbereich erwartet Sie ein geräumiger Flur mit ausreichend Platz für eine Garderobe. Von dort gelangen Sie in das Badezimmer mit Dusche sowie in den offen gestalteten und lichtdurchfluteten Wohn- und Küchenbereich.

Die offene Küche bildet das Zentrum der Wohnung und verbindet die angrenzenden Räume zu einem großzügigen Wohngefühl. Zwei weitere helle Zimmer sind direkt vom Wohnbereich aus zugänglich und bieten jeweils Zugang zum Balkon mit unverbaubarem Blick ins Grüne.

Diese Räume sind hervorragend als Wohn- und Esszimmer nutzbar und bieten ausreichend Platz für den Alltag sowie gesellige Stunden mit Familie oder Freunden.

Ein zusätzlicher Raum, erreichbar über eines der Zimmer, eignet sich flexibel als Gästezimmer, Büro oder Hobbyraum.

Über eine interne Treppe in der Küche gelangen Sie zu einem separaten Dachzimmer, das sich ideal als Schlafzimmer nutzen lässt und Privatsphäre sowie Gemütlichkeit bietet.

Mit einem frischen Anstrich und gezielten Maßnahmen lässt sich das vorhandene Potenzial der Wohnung optimal ausschöpfen und in ein modernes, individuelles Zuhause verwandeln.

Die ruhige Feldrandlage sorgt für eine naturnahe Atmosphäre, während die städtische Infrastruktur mit Einkaufsmöglichkeiten, Schulen und öffentlichen Verkehrsmitteln in unmittelbarer Nähe erhalten bleibt.

Diese Dachgeschosswohnung stellt eine attraktive Gelegenheit dar für Personen, die

eine sofort bezugsfertige Wohnung mit Gestaltungsspielraum suchen. Die Kombination aus ruhiger Lage, großzügiger Raumaufteilung und Potenzial zur individuellen Anpassung macht diese Immobilie besonders interessant.

Gerne vereinbaren wir einen Besichtigungstermin. Überzeugen Sie sich vor Ort von den Vorzügen dieser Wohnung.



Objektnummer: 25361061 - 26427 Stedendorf

## Ausstattung und Details

Separater Wohnungseingang  
Privater Treppenaufgang zur Wohnung  
Zusätzlicher Raum im Eingangsbereich (Abstellkammer)  
Helle, durchdachte Raumaufteilung  
Offener Wohn- und Küchenbereich  
Zwei Zimmer mit Balkonzugang  
Balkon mit freiem Blick ins Grüne  
Weiteres Zimmer (Gästezimmer/Büro/Kinderzimmer)  
Charmantes Dachzimmer über interne Treppe  
Geräumiger Flur mit Platz für Garderobe  
Badezimmer mit Dusche  
Zentralheizung  
Große Fensterflächen  
Ruhige Feldrandlage  
Gute Anbindung an die Stadt  
Einkaufsmöglichkeiten, Schulen und ÖPNV in der Nähe

Objektnummer: 25361061 - 26427 Stedesdorf

## Alles zum Standort

Die Wohnung befindet sich in Stedesdorf, einer ruhigen Gemeinde im Landkreis Wittmund, eingebettet in die idyllische Landschaft Ostfrieslands. Die Nähe zur Stadt Esens (ca. 4?km) bietet eine sehr gute Anbindung an Einkaufsmöglichkeiten, Schulen, medizinische Versorgung und weitere Einrichtungen des täglichen Bedarfs.

Stedesdorf verfügt über einen Kindergarten und eine Grundschule, alles Weitere ist in wenigen Minuten erreichbar. Die Anbindung an den öffentlichen Nahverkehr ist durch regelmäßige Busverbindungen (z.?B. Linien 345 und 363) sowie Rufbusse gesichert. Der Bahnhof in Esens bietet zudem Anschluss an das regionale Bahnnetz.

Die Lage in Feldrandnähe sorgt für Ruhe und Erholung, während die gute Verkehrsanbindung – u.?a. über die L10 – schnelle Wege zur Nordseeküste oder in die umliegenden Städte ermöglicht. Auch digital ist der Ort mit gutem DSL- und Glasfaserausbau gut aufgestellt.

Insgesamt verbindet Stedesdorf naturnahes Wohnen mit einer soliden Infrastruktur – ideal für alle, die Ruhe suchen, aber auf eine gute Erreichbarkeit nicht verzichten möchten.

Objektnummer: 25361061 - 26427 Stedendorf

## Weitere Informationen

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: 25361061 - 26427 Stedesdorf

## 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)