

Wittmund

# Großzügiges Einfamilienhaus mit Einliegerwohnung in Ardorf

*Objektnummer: 25361076*



**KAUFPREIS: 170.000 EUR • WOHNFLÄCHE: ca. 180 m<sup>2</sup> • ZIMMER: 6 • GRUNDSTÜCK: 1.200 m<sup>2</sup>**

Objektnummer: 25361076 - 26409 Wittmund

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

Objektnummer: 25361076 - 26409 Wittmund

## Auf einen Blick

Objektnummer	25361076	Kaufpreis	170.000 EUR
Wohnfläche	ca. 180 m <sup>2</sup>	Haus	Einfamilienhaus
Dachform	Satteldach	Provision	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Zimmer	6	Modernisierung / Sanierung	2024
Schlafzimmer	4	Bauweise	Massiv
Badezimmer	2	Ausstattung	Terrasse, Kamin, Garten/- mitbenutzung, Einbauküche
Baujahr	1938		

Objektnummer: 25361076 - 26409 Wittmund

## Auf einen Blick: Energiedaten

Heizungsart	Zentralheizung	Energieinformationen	BEDARF
Wesentlicher Energieträger	Erdgas leicht	Endenergiebedarf	254.60 kWh/m <sup>2</sup> a
Energieausweis gültig bis	12.04.2033	Energie-Effizienzklasse	H
		Baujahr laut Energieausweis	1933

Objektnummer: 25361076 - 26409 Wittmund

## Die Immobilie



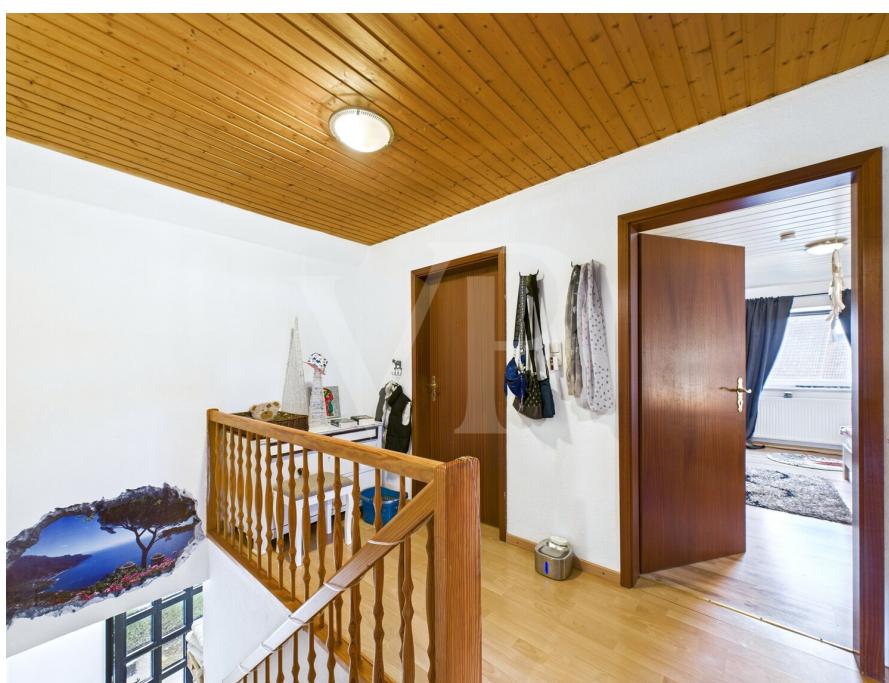
Objektnummer: 25361076 - 26409 Wittmund

## Die Immobilie



Objektnummer: 25361076 - 26409 Wittmund

## Die Immobilie



Objektnummer: 25361076 - 26409 Wittmund

## Die Immobilie



Objektnummer: 25361076 - 26409 Wittmund

## Die Immobilie



Objektnummer: 25361076 - 26409 Wittmund

## Die Immobilie



**Objektnummer: 25361076 - 26409 Wittmund**

## Ein erster Eindruck

Auf rund 1.200 m<sup>2</sup> Grundstück wartet dieses Haus mit Einliegerwohnung auf neue Bewohner, die Raum für Familie, Mehrgenerationen oder Wohnen und Arbeiten suchen. Die Aufteilung ist praktisch, die Zimmer großzügig – und es gibt jede Menge Möglichkeiten, das Haus nach den eigenen Vorstellungen zu gestalten. Zum aktuellen Zeitpunkt sind beide Wohneinheiten festvermietet.

Insgesamt stehen 6 Zimmer zur Verfügung, darunter 4 Schlafzimmer und 2 Bäder. Im Erdgeschoss befindet sich eine abgeschlossene Einheit mit eigenem Eingang und Terrasse. Hohe Decken, große Fenster (einige davon 2024 erneuert) und ein heller Wohnbereich sorgen für eine angenehme Atmosphäre. Dazu kommen eine Einbauküche und ein modernes Duschbad. Der Zugang ist über den Haupteingang oder einen separaten Seiteneingang möglich.

Das Obergeschoss erreichen Sie über einen eigenen Eingangsbereich mit Treppe. Hier gibt es ebenfalls helle Räume, Laminat, eine zweite Küche und ein weiteres Bad. Beide Einheiten lassen sich unabhängig voneinander nutzen – perfekt für flexible Wohnkonzepte.

2024 wurden bereits einzelne Fenster im Erdgeschoss wie auch im Obergeschoss ausgetauscht und eine neue Zentralheizung eingebaut. Dennoch gibt es Bereiche, die Aufmerksamkeit brauchen – etwa der teilunterkellerte Bereich, in dem sich Feuchtigkeit zeigt. Der Kamin am Haus muss überprüft werden, da hier Feuchtigkeitsprobleme sichtbar werden.

Für Käufer eröffnet sich hier die Chance, das Haus Schritt für Schritt nach den eigenen Wünschen zu modernisieren, selbst zu bewohnen oder in die Festvermietung zu geben. Draußen erwarten Sie zwei Pkw-Auffahrten, ein Carport und ein praktischer Schuppen. Der große Garten mit Rasenfläche lädt zu Spiel, Erholung oder Gartenprojekten ein, und die sonnige Terrasse bietet den idealen Platz für gemütliche Stunden mit Familie und Freunden.

Die Lage passt perfekt für Familien: Kindergarten, Schulen, Schwimmbad und Sportplatz sind direkt in der Nähe. Alles, was man im Alltag braucht, ist schnell erreichbar.

Dieses Haus ist sanierungsbedürftig – bietet aber dadurch viel Raum für Ihre eigenen Ideen. Machen Sie daraus Ihr Zuhause mit Persönlichkeit und Charme!

Haben wir Ihr Interesse geweckt?

Dann melden Sie sich gerne bei uns – wir vereinbaren gerne einen Besichtigungstermin



VON POLL  
REAL ESTATE

vor Ort.

**Objektnummer: 25361076 - 26409 Wittmund**

## Ausstattung und Details

Zwei separat nutzbare Wohneinheiten mit separaten Eingängen  
Insgesamt 6 Zimmer, davon 4 Schlafzimmer und 2 Badezimmer  
Zwei Einbauküchen (eine pro Wohneinheit)  
Helle Räume mit großen Fensterflächen, teilweise 2024 erneuert  
Hohe Decken im Wohnbereich des Erdgeschosses  
Zwei Duschbäder mit funktionaler Ausstattung  
Neue Zentralheizung (2024)  
Laminatböden in den Wohnräumen  
Teilunterkellerung (mit Sanierungsbedarf)  
Zwei Pkw-Auffahrten (eine davon eingeschränkt nutzbar)  
Carport sowie zusätzlicher Schuppen  
Terrasse mit Zugang zum großzügigen Garten  
Familienfreundliches Umfeld mit Schulen, Kindergarten, Sport- und Freizeitmöglichkeiten in der Nähe  
Ein aktueller Energieausweis ist beantragt und folgt in Kürze.

**Objektnummer: 25361076 - 26409 Wittmund**

## Alles zum Standort

Ardorf ist ein ländlich geprägter Ortsteil der Stadt Wittmund im Landkreis Wittmund, Ostfriesland. Das Dorf mit seinen rund 1.500 Einwohnern liegt auf der Harlinger Geestplatte, eingebettet in eine weite, von Feldern und Wiesen geprägte Landschaft. Neben dem eigentlichen Dorfkern gehören mehrere kleinere Ortsteile wie Heglitz, Wehle oder Hohebarg dazu. Bis zur Stadt Wittmund sind es etwa zehn Kilometer, die Kreisstadt Aurich ist rund 20 Kilometer entfernt.

Vor Ort ist die Grundversorgung gut abgedeckt: In Ardorf selbst gibt es eine Grundschule, einen Kindergarten sowie verschiedene Sport- und Freizeitangebote, darunter ein Freibad, das in den Sommermonaten ein beliebter Treffpunkt ist. Für den täglichen Bedarf stehen kleinere Einkaufsmöglichkeiten im Umfeld zur Verfügung; für ein umfassenderes Angebot an Supermärkten, Fachgeschäften und Dienstleistungen bieten die nahegelegenen Städte Wittmund und Aurich eine verlässliche Infrastruktur. Auch ärztliche Versorgung, Apotheken sowie das Krankenhaus in Wittmund sind von Ardorf aus schnell erreichbar.

Die Verkehrsanbindung ist für eine ländliche Lage solide: Mehrere Buslinien des Verkehrsverbundes Ems-Jade – darunter die Linie 342 nach Wittmund und die Linie 345 Richtung Esens – binden Ardorf an die umliegenden Städte an. Über die nahe gelegene Bundesstraße 210 sind Aurich, Wittmund und Wilhelmshaven gut zu erreichen. Der nächstgelegene Bahnhof befindet sich in Wittmund, von wo aus regelmäßige Verbindungen über die Ostfriesische Küstenbahn bestehen. Ergänzt wird das Angebot durch ein Rufbussystem, das zusätzliche Flexibilität bietet.

So verbindet Ardorf eine ruhige, naturnahe Wohnlage mit einer soliden Infrastruktur, kurzen Wegen zu wichtigen Einrichtungen und einer ordentlichen Erreichbarkeit der umliegenden Städte und Versorgungszentren.

**Objektnummer: 25361076 - 26409 Wittmund**

## Weitere Informationen

Es liegt ein Energiebedarfssausweis vor.

Dieser ist gültig bis 12.4.2033.

Endenergiebedarf beträgt 254.60 kwh/(m<sup>2</sup>\*a).

Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Erdgas leicht.

Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1933.

Die Energieeffizienzklasse ist H.

**GELDWÄSCHE:** Als Immobilienmaklerunternehmen ist die von Poll Immobilien GmbH nach § 2 Abs. 1 Nr. 14 und § 11 Abs. 1, 2 Geldwäschegegesetz (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 Geldwäschegegesetz 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.



VON POLL  
REAL ESTATE

**Objektnummer: 25361076 - 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)