

Langeoog

# Inseltraum auf Langeoog: Hochwertiges Reihenendhaus mit sonnigem Garten

Objektnummer: 26361017



KAUFPREIS: 819.000 EUR • WOHNFLÄCHE: ca. 91 m<sup>2</sup> • ZIMMER: 4 • GRUNDSTÜCK: 759 m<sup>2</sup>

**Objektnummer: 26361017 - 26465 Langeoog**

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

Objektnummer: 26361017 - 26465 Langeoog

## Auf einen Blick

Objektnummer	26361017	Kaufpreis	819.000 EUR
Wohnfläche	ca. 91 m <sup>2</sup>	Haustyp	Reihenmittel
Dachform	Satteldach	Provision	Käuferprovision beträgt 2,99 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Zimmer	4	Zustand der Immobilie	gepflegt
Schlafzimmer	3	Bauweise	Massiv
Badezimmer	3	Nutzfläche	ca. 18 m <sup>2</sup>
Baujahr	2007	Ausstattung	Terrasse, Gäste-WC, Garten/-mitbenutzung, Einbauküche, Balkon

Objektnummer: 26361017 - 26465 Langeoog

## Auf einen Blick: Energiedaten

Heizungsart	<b>Fußbodenheizung</b>	Energieausweis	<b>Verbrauchsausweis</b>
Wesentlicher Energieträger	<b>Gas</b>	Endenergieverbrauch	<b>105.20 kWh/m²a</b>
Energieausweis gültig bis	<b>15.05.2036</b>	Energie-Effizienzklasse	<b>D</b>
		Baujahr laut Energieausweis	<b>2007</b>

Objektnummer: 26361017 - 26465 Langeoog

## Die Immobilie



Objektnummer: 26361017 - 26465 Langeoog

## Die Immobilie



Objektnummer: 26361017 - 26465 Langeoog

## Die Immobilie



Objektnummer: 26361017 - 26465 Langeoog

## Die Immobilie



Objektnummer: 26361017 - 26465 Langeoog

## Die Immobilie



**Objektnummer: 26361017 - 26465 Langeoog**

## Ein erster Eindruck

Dieses hochwertige Reihenedhaus bietet ein beeindruckendes Wohnerlebnis in gefragter Lage – nur etwa 300 Meter vom Strand entfernt. Das Haus befindet sich auf einem großzügigen Grundstück von ca. 759 m<sup>2</sup> und zeichnet sich durch seine gepflegte Erscheinung und gehobene Ausstattungsqualität aus. Ca. 260 m<sup>2</sup> Grundstück sind der angebotenen Immobilie zugeschrieben. Mit 91 m<sup>2</sup> Wohnfläche auf 2 Etagen, einem Dachboden (13 m<sup>2</sup>), sowie einem zusätzlichen Abstellraum (5 m<sup>2</sup>) im Nebengebäude, ist Platz für eine große Familie.

Das Objekt umfasst insgesamt 4 Zimmer, darunter drei komfortable Schlafzimmer und drei voll ausgestattete Badezimmer. Die Kombination aus Zentralheizung und Fußbodenheizung sorgt ganzjährig für ein angenehmes Raumklima. Die Einrichtung des vollständig ausgestatteten Ferienhauses verbindet perfekt Funktionalität und Gemütlichkeit. Alle Geräte und Gebrauchsgegenstände des täglichen Lebens sind in hochwertiger Qualität vorhanden, so dass man sich gleich "wie zu Hause" fühlt und das Inselleben in voll Zügen genießen kann.

Bereits von außen besticht das Haus mit seiner klassischen Klinkerfassade und dem markanten Satteldach, was dem Gebäude eine zeitlos elegante Optik sowie einen hohen Wiedererkennungswert verleiht. Die großzügigen Fensterfronten prägen nicht nur die äußere Ansicht, sondern lassen auch viel Tageslicht in die Wohnräume strömen.

Im Inneren wartet eine klassische, funktionale Grundrissgestaltung. Die moderne Küche ist hochwertig ausgestattet und bietet Einbauschränke, Markengeräte sowie eine stilvolle Kombination aus grauen und weißen Fronten. Hier wird Kochen zum Vergnügen und es bleibt ausreichend Platz für alles, was ambitionierte Hobbyköche benötigen.

Der helle Essbereich überzeugt mit einer großzügigen Fensterfront, die einen traumhaften Blick ins Grüne ermöglicht und für eine angenehme Atmosphäre beim gemeinsamen Essen sorgt. Besonders hervorzuheben der großzügig erstellte Erker, in Ostausrichtung für ein sonniges Frühstück. Der Wohn-Essbereich schafft durch seine vielen Vorzüge, wie z.B. bequeme Recliner-Sessel, ein angenehmes gemütliches Wohnen, ist gleichzeitig auch sehr funktional durch maßgefertigte Einbauschränke.

Das Obergeschoss beherbergt ein Schlafzimmer, das durch eine großzügige Fensterfront und einen direkten Zugang zum Balkon besticht. Wohnen aber auch Arbeiten ist hier möglich, hochwertiges Mobiliar wie ein großer 4-türiger Spiegelschrank und ein Arbeitsplatz runden das geräumige Schlafzimmer ab. Das hier verlegte Holzparkett verleiht dem Raum eine

**warme und zugleich moderne Ausstrahlung. Der Balkon lädt dazu ein, die frische Meeresluft und den Ausblick auf die ruhige Umgebung zu genießen.**

**Die Immobilie verfügt insgesamt über drei Badezimmer und 8 Schlafbetten – ein besonderes Komfortmerkmal, das den Alltag deutlich erleichtert und gerade für Familien oder Feriengäste von Vorteil ist.**

**Ein weiteres Highlight ist die Südterrasse, die direkt an den gepflegten und großzügigen Garten angrenzt. Hier können Sie die Sonne nahezu den ganzen Tag genießen und entspannte Stunden im Freien verbringen; Kinder haben hier viel Platz zum Spielen. Die Terrasse ist mit hochwertigen Outdoor-Möbeln ausgestattet und bietet einen angenehmen Rückzugsort am Haus.**

**Abgerundet wird das Angebot durch die ruhige und attraktive Umgebung sowie die außergewöhnliche Nähe zum Meer (nur 300 Meter). Ob als privates Ferienhaus oder für Ihre zukünftigen Gäste – dieses Reihendhaus bietet Raum für Erholung, Komfort und das besondere Lebensgefühl der Nordsee.**

**Vereinbaren Sie noch heute einen Besichtigungstermin und überzeugen Sie sich persönlich von den Vorzügen dieser einzigartigen Immobilie!**

**Bei weiterem Interesse oder Fragen erreichen Sie Herrn Gerrit Poppinga unter 04933 99 11 22.**

**Objektnummer: 26361017 - 26465 Langeoog**

## **Ausstattung und Details**

- Einbauküche mit Granitarbeitsplatte
- helles Erdgeschoss
- ausgebauter Bodenraum
- elektrische Rolläden
- drei Duscbäder
- ca. 160 m<sup>2</sup> großer Garten
- Süd-Balkon mit Pergola
- insgesamt 8 Schlafplätze
- Einbauschränke vom Schreiner
- Schlafcouch im Erdgeschoss
- elektrische Markise
- Massiv gebauter Abstellraum
- Südterrasse
- möbliert & inkl. sehr umfangreicher Ausstattung

**Objektnummer: 26361017 - 26465 Langeoog**

## **Alles zum Standort**

Das Reihenendhaus befindet sich in unmittelbarer Nähe zum Pirolatal und Strand ( ca. 250m) von Langeoog. Auch der Ortskern mit seinen Geschäften, Restaurants und Cafés ist nur wenige Gehminuten entfernt (ca. 800 Meter).

Langeoog bedeutet "Lange Insel", mit etwa 20 Quadratkilometern Fläche gehört sie allerdings zu den mittelgroßen Ostfriesischen Inseln, zwei Drittel sind Teil des Nationalparks Wattenmeer. Selbst in der Saison geht es auf Langeoog meist gemächlich zu.

Die Insel ist nahezu frei vom Verkehr mit Verbrennungsmotoren. Erlaubt sind nur Fahrräder, Pferdefuhrwerke, Elektrofahrzeuge für Gewerbetreibende und einige Transportfahrzeuge der Inselgemeinde. Die Insel verfügt über einen Fährhafen, den die in-seleigene Schifffahrt der Inselgemeinde Langeoog von Bengersiel aus anfährt, von dem aus in der Saison aber auch touristische Tagesfahrten nach Norderney, Baltrum, Spiekeroog oder Wangerooge durchgeführt werden. Vom Fähranleger verkehrt eine kleine Bahn zum einzigen Ort, dem Nordseeheilbad Langeoog mit gut 1.500 Einwohnern.

**Objektnummer: 26361017 - 26465 Langeoog**

## **Sonstige Angaben**

**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: 26361017 - 26465 Langeoog**

## **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)**