Werdum

Lichtdurchflutetes Maisonette-Galeriewohnen in Ortsrandlage von Werdum

Objektnummer: 25361012

KAUFPREIS: 179.000 EUR • **WOHNFLÄCHE:** ca. 78 m^2 • **ZIMMER:** 4

Objektnummer: 25361012 - 26427 Werdum

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

Objektnummer: 25361012 - 26427 Werdum

Auf einen Blick

Objektnummer	25361012
Wohnfläche	ca. 78 m²
Zimmer	4
Schlafzimmer	2
Badezimmer	2
Baujahr	1983
Stellplatz	1 x Freiplatz

Kaufpreis	179.000 EUR
Wohnungstyp	Dachgeschoss
Provision	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Modernisierung / Sanierung	2022
Zustand der Immobilie	gepflegt
Bauweise	Massiv
Ausstattung	Einbauküche, Balkon

Objektnummer: 25361012 - 26427 Werdum

Auf einen Blick: Energiedaten

Heizungsart	Zentralheizung	Energieausweis	Verbrauchsausweis
Wesentlicher Energieträger	Erdgas leicht	Endenergie-verbrauch	177.90 kWh/m²a
Energieausweis gültig bis	29.04.2025	Energie-Effizienzklasse	F
Befeuerung	Gas	Baujahr laut Energieausweis	1983

Objektnummer: 25361012 - 26427 Werdum

Die Immobilie

Objektnummer: 25361012 - 26427 Werdum

Die Immobilie

Objektnummer: 25361012 - 26427 Werdum

Die Immobilie

Objektnummer: 25361012 - 26427 Werdum

Die Immobilie

Objektnummer: 25361012 - 26427 Werdum

Die Immobilie

Objektnummer: 25361012 - 26427 Werdum

Die Immobilie

Objektnummer: 25361012 - 26427 Werdum

Die Immobilie

Objektnummer: 25361012 - 26427 Werdum

Ein erster Eindruck

Diese stilvolle Maisonette-Wohnung, die 1983 erbaut und seitdem kontinuierlich modernisiert wurde, besticht durch ihre helle, freundliche Atmosphäre und ein außergewöhnliches Raumkonzept. Auf zwei Etagen verteilt, bietet die Wohnung eine großzügige Wohnfläche, die vor allem anspruchsvolle Käufer anspricht, die ein offenes, modernes Zuhause suchen.

Einladender Eingangsbereich und lichtdurchflutete Räume

Schon beim Betreten der Wohnung wird der großzügige Raumcharakter spürbar. Durch die offene Gestaltung und die großen Fensterflächen strömt reichlich Tageslicht in die Räume und sorgt für eine angenehme, sonnige Stimmung. Der großzügige Wohnbereich ist der ideale Ort für gesellige Abende oder entspannte Stunden und vermittelt eine Wohlfühlatmosphäre, die sofort überzeugt.

Modernste Ausstattung für höchsten Komfort

Die Wohnung wurde 2022 einer umfangreichen Modernisierung unterzogen, bei der unter anderem die Heizungsanlage durch eine neue, effiziente Zentralheizung ersetzt wurde. Damit ist die Wohnung nicht nur optisch, sondern auch energetisch auf dem neuesten Stand. Die funktionale Raumaufteilung bietet eine perfekte Basis für individuelles Wohnen. Die Küche fügt sich harmonisch in das offene Raumkonzept ein und bietet reichlich Stauraum sowie Arbeitsfläche für kulinarische Experimente.

Flexible Raumgestaltung für individuelle Nutzung

Über eine elegante Treppe gelangt man in die obere Etage, die weitere Wohn- oder Schlafmöglichkeiten bietet. Die durchdachte Raumaufteilung ermöglicht eine flexible Nutzung und passt sich Ihren Bedürfnissen perfekt an. Zwei moderne, vollständig sanierte Badezimmer aus dem Jahr 2019 überzeugen durch hochwertige Sanitäranlagen und stilvolles Design.

Charaktervolle Details und hohe Funktionalität

Die Wohnung kombiniert gekonnt modernen Komfort mit dem Charme eines gepflegten, klassischen Ambientes. Während das helle Design und die großzügigen Räume den zeitgemäßen Charakter unterstreichen, wurde der ursprüngliche Charme der Immobilie

liebevoll erhalten. Dies macht sie zu einem besonderen Zuhause für all diejenigen, die eine harmonische Verbindung aus Tradition und Moderne suchen.

Perfekt ergänzt durch einen eigenen Stellplatz

Ein eigener PKW-Stellplatz rundet das Angebot perfekt ab und macht diese Maisonette-Wohnung zu einer idealen Wahl für Käufer, die Wert auf eine praktische, gut durchdachte Ausstattung legen.

Überzeugen Sie sich selbst!

Diese außergewöhnliche Wohnung stellt eine hervorragende Gelegenheit dar, in ein modernes, zugleich charmantes Zuhause zu investieren, das durch seine lichtdurchfluteten Räume und durchdachte Raumnutzung besticht.

Eine Besichtigung lohnt sich, um sich von der Qualität und dem besonderen Raumgefühl persönlich zu überzeugen.

Objektnummer: 25361012 - 26427 Werdum

Alles zum Standort

Die Maisonette-Wohnung ist Teil eines gepflegten Wohnhauses in einer ruhigen und gut angebundenen Lage.
Werdum ist staatlich anerkannter Luftkurort. Dieses Prädikat bestätigt die hohe Luftqualität und die Eignung des Ortes für Erholungs- und Gesundheitsaufenthalte. Eine idyllische Gemeinde in Ostfriesland die in unmittelbarer Nähe zur Nordseeküste liegt. Die Wohnlage in Werdum zeichnet sich durch eine ruhige, ländliche Atmosphäre aus, die sowohl für Familien als auch für Ruhesuchende attraktiv ist.
Die Umgebung bietet eine Vielzahl von Freizeitmöglichkeiten, darunter Spaziergänge und Radtouren durch die typisch ostfriesische Landschaft. Zudem ist Werdum bekannt für seinen Haustierpark, der sowohl Einheimische als auch Touristen anzieht.
Die nahegelegenen Städte Wittmund und Esens bieten in Bezug auf die Infrastruktur grundlegende Einrichtungen wie Einkaufsmöglichkeiten für den täglichen Bedarf, gastronomische Betriebe und medizinische Versorgung.

Zusammenfassend bietet Werdum eine harmonische Kombination aus ländlicher Idylle und Nähe zur Nordsee, was die Gemeinde zu einem begehrten Wohnort in Ostfriesland macht.
Die Wohnung befindet sich in einer idyllischen und naturnahen Lage, die Ihnen die perfekte Balance zwischen ländlichem Charme und guter Anbindung bietet. Umgeben von grünen Feldern und einer friedlichen Umgebung, können Sie die Ruhe genießen und sich vom stressigen Alltag erholen. Gleichzeitig erreichen Sie das nah gelegene Esens in ca. 25 Minuten mit dem Fahrrad oder 10 Minuten mit dem Auto.
Die Lage ermöglicht es, das Beste aus beiden Welten zu erleben. Ideal für Naturliebhaber und Pendler gleichermaßen

Objektnummer: 25361012 - 26427 Werdum

Sonstige Angaben

Es liegt ein Energieverbrauchsausweis vor.
Dieser ist gültig bis 29.4.2025.
Endenergieverbrauch beträgt 177.90 kwh/(m²*a).
Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Erdgas leicht.
Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1983.
Die Energieeffizienzklasse ist F.

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: 25361012 - 26427 Werdum

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

Zum Impressum der von Poll Immobilien GmbH

www.von-poll.com