

Wittmund

# Ihr neues Zuhause in Wittmund – großzügiges Haus mit Garten und vielen Möglichkeiten

Objektnummer: 25361064



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

**KAUFPREIS: 245.000 EUR • WOHNFLÄCHE: ca. 138,9 m<sup>2</sup> • ZIMMER: 7 • GRUNDSTÜCK: 831 m<sup>2</sup>**

**Objektnummer: 25361064 - 26409 Wittmund**

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

**Objektnummer: 25361064 - 26409 Wittmund**

## Auf einen Blick

<b>Objektnummer</b>	<b>25361064</b>	<b>Kaufpreis</b>	<b>245.000 EUR</b>
<b>Wohnfläche</b>	<b>ca. 138,9 m<sup>2</sup></b>	<b>Haustyp</b>	<b>Einfamilienhaus</b>
<b>Dachform</b>	<b>Satteldach</b>	<b>Provision</b>	<b>Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises</b>
<b>Zimmer</b>	<b>7</b>	<b>Bauweise</b>	<b>Massiv</b>
<b>Schlafzimmer</b>	<b>4</b>	<b>Nutzfläche</b>	<b>ca. 51 m<sup>2</sup></b>
<b>Badezimmer</b>	<b>2</b>	<b>Ausstattung</b>	<b>Gäste-WC, Garten/ mitbenutzung, Einbauküche</b>
<b>Baujahr</b>	<b>1976</b>		
<b>Stellplatz</b>	<b>1 x Carport, 2 x Freiplatz, 1 x Garage</b>		

Objektnummer: 25361064 - 26409 Wittmund

## Auf einen Blick: Energiedaten

Heizungsart	Zentralheizung	Energieausweis	Bedarfsausweis
Wesentlicher Energieträger	Gas	Endenergiebedarf	419.00 kWh/m²a
Energieausweis gültig bis	29.07.2035	Energie-Effizienzklasse	H
Befuerung	Gas	Baujahr laut Energieausweis	1976

Objektnummer: 25361064 - 26409 Wittmund

## Die Immobilie



Objektnummer: 25361064 - 26409 Wittmund

## Die Immobilie



Objektnummer: 25361064 - 26409 Wittmund

## Die Immobilie



Objektnummer: 25361064 - 26409 Wittmund

## Die Immobilie



Objektnummer: 25361064 - 26409 Wittmund

## Die Immobilie



Objektnummer: 25361064 - 26409 Wittmund

## Die Immobilie



Objektnummer: 25361064 - 26409 Wittmund

## Die Immobilie



Objektnummer: 25361064 - 26409 Wittmund

## Die Immobilie



Objektnummer: 25361064 - 26409 Wittmund

## Die Immobilie



Objektnummer: 25361064 - 26409 Wittmund

## Die Immobilie



Objektnummer: 25361064 - 26409 Wittmund

## Die Immobilie



**Objektnummer: 25361064 - 26409 Wittmund**

## Ein erster Eindruck

Das Objekt wurde im Jahr 1976 errichtet und befindet sich auf einem ca. 831 m<sup>2</sup> großen Grundstück. Mit einer Wohnfläche von rund 138,9 m<sup>2</sup> über zwei Etagen eröffnet dieses Haus vielfältige Nutzungsmöglichkeiten für Familien, Paare oder Menschen, die viel Platz benötigen.

Das Haus bietet insgesamt sieben Zimmer, darunter vier gut geschnittene Schlafzimmer. Zwei Bäder sorgen für den nötigen Komfort im Alltag: Das Badezimmer im Erdgeschoss wurde im März 2025 bereits saniert, sodass Sie von modernen Ausstattungen profitieren können. Das zweite Badezimmer befindet sich im Obergeschoss und ist funktional ausgestattet.

Der Grundriss des Hauses überzeugt mit einer durchdachten Raumaufteilung. Vom Eingangsbereich aus gelangen Sie in das helle, großzügige Wohnzimmer, das mit viel Tageslicht und einem schönen Blick in den Garten begeistert. Die Küche befindet sich separat vom Wohnzimmer und bietet ausreichend Platz für eine Einbauküche sowie einen gemütlichen Essbereich. Weitere Räume im Erdgeschoss eignen sich ideal als Arbeits-, Gäste- oder Schlafzimmer. Im Obergeschoss befinden sich, neben einem Badezimmer, die privaten Schlafbereiche mit drei gut geschnittenen Schlafzimmern, die vielfältige Nutzungsmöglichkeiten bieten. Ein zusätzliches Zimmer eignet sich ideal als Büro, Ankleide oder Hobbyraum.

Das gepflegte Grundstück rund um das Haus bietet zahlreiche Möglichkeiten zur individuellen Gestaltung, sei es als Spielfläche, für den Anbau von Gemüse oder zum Entspannen im Grünen. Auf dem Grundstück finden sich auch Stellplätze für mehrere Fahrzeuge.

Weitere Ausstattungsdetails: Das Haus ist nicht möbliert und bietet somit freie Gestaltungsmöglichkeiten. Die Fenster stammen größtenteils aus dem Baujahr und können im Zuge einer Modernisierung dem aktuellen Standard angepasst werden.

Die ruhige Wohnlage gewährleistet eine angenehme Nachbarschaft sowie eine gute Erreichbarkeit aller wichtigen Einrichtungen des täglichen Bedarfs, wie Schulen, Einkaufsmöglichkeiten und öffentliche Verkehrsmittel. Gestalten Sie dieses Haus nach Ihren Vorstellungen – vereinbaren Sie jetzt einen Besichtigungstermin und entdecken Sie die vielfältigen Möglichkeiten vor Ort.

**Objektnummer: 25361064 - 26409 Wittmund**

## **Ausstattung und Details**

- > **Ebenerdiges Wohnen**
- > **2x Duschbad**
- > **Einbauküche**
- > **Terrasse**
- > **Sommergarten**
- > **Pflegeleichter Garten**
- > **Großzügige Wohnfläche**
- > **Garage**
- > **Carport mit Abstellraum**
- > **Glasfaseranschluss**
- > **Überdachte Terrasse**
- > **7 Zimmer**
- > **4 Stellplätze**
- > **Teilunterkellert (trocken)**
- > **Brennwerttherme**
- > **Dach gedämmt**

**Objektnummer: 25361064 - 26409 Wittmund**

## **Alles zum Standort**

**Die Stadt Wittmund liegt im Herzen Ostfrieslands im Nordwesten Niedersachsens und ist die Kreisstadt des gleichnamigen Landkreises. Sie überzeugt mit einer ausgezeichneten Infrastruktur. Es gibt zahlreiche Einkaufsmöglichkeiten, Schulen, Kindergärten, eine gute medizinische Versorgung sowie gastronomische und kulturelle Angebote, die alle bequem erreichbar sind. Der historische Stadtkern mit seinen liebevoll restaurierten Gebäuden und kleinen Geschäften lädt zum Bummeln und Verweilen ein.**

**Auch die Verkehrsanbindung ist sehr gut: Über die Bundesstraße B 210 ist Wittmund an das überregionale Verkehrsnetz angebunden. Die Nordseeküste und bekannte Urlaubsorte wie Carolinensiel-Harlesiel sind nur wenige Autominuten entfernt und somit ideal für Ausflüge ans Meer oder in die ostfriesische Natur.**

**Hervorzuheben ist zudem die hohe Lebensqualität: Die Region bietet zahlreiche Freizeitmöglichkeiten – von Radtouren durch die typisch ostfriesische Landschaft über Wassersport an der Küste bis hin zu kulturellen Veranstaltungen. Auch das Vereinsleben wird in Wittmund aktiv gepflegt.**

**Objektnummer: 25361064 - 26409 Wittmund**

## **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: 25361064 - 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)**