

Wittmund / Altfunnixsiel – Wittmund

# Barrierefreie 4-Raum Wohnung mit Sonnenterrasse in ruhiger Lage von Wittmund-Altfunnixsiel!

*Objektnummer: 25361086-1*



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

**MIETPREIS: 850 EUR • WOHNFLÄCHE: ca. 100 m<sup>2</sup> • ZIMMER: 3**

Objektnummer: 25361086-1 - 26409 Wittmund / Altfunnixsiel – Wittmund

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

Objektnummer: 25361086-1 - 26409 Wittmund / Altfunnixsiel – Wittmund

## Auf einen Blick

Objektnummer	25361086-1	Mietpreis	850 EUR
Wohnfläche	ca. 100 m <sup>2</sup>	Nebenkosten	240 EUR
Zimmer	3	Wohnungstyp	Erdgeschosswohnung
Schlafzimmer	2	Modernisierung / Sanierung	2024
Badezimmer	1	Zustand der Immobilie	modernisiert
Baujahr	1981	Bauweise	Massiv
		Ausstattung	Terrasse, Gäste-WC, Garten/-mitbenutzung

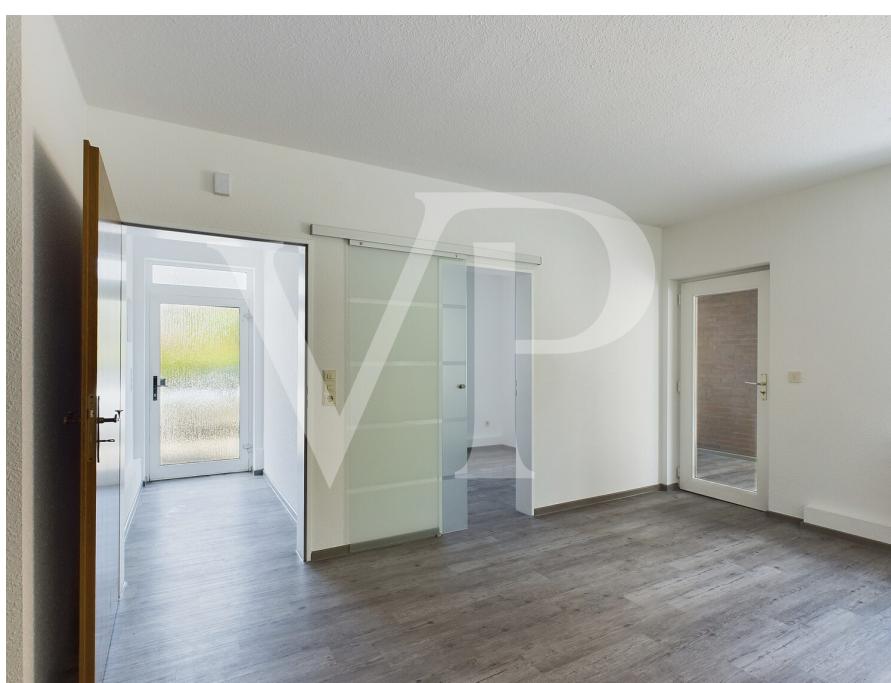
Objektnummer: 25361086-1 - 26409 Wittmund / Altfunnixsiel – Wittmund

## Auf einen Blick: Energiedaten

Heizungsart	Zentralheizung	Energieausweis	Verbrauchsausweis
Wesentlicher Energieträger	Gas	Endenergieverbrauch	122.50 kWh/m <sup>2</sup> a
Energieausweis gültig bis	03.06.2034	Energie-Effizienzklasse	D
Befeuerung	Gas	Baujahr laut Energieausweis	1981

Objektnummer: 25361086-1 - 26409 Wittmund / Altfunnixsiel – Wittmund

## Die Immobilie



Objektnummer: 25361086-1 - 26409 Wittmund / Altfunnixsiel – Wittmund

## Die Immobilie



Objektnummer: 25361086-1 - 26409 Wittmund / Altfunnixsiel – Wittmund

## Die Immobilie



Objektnummer: 25361086-1 - 26409 Wittmund / Altfunnixsiel – Wittmund

## Die Immobilie



Objektnummer: 25361086-1 - 26409 Wittmund / Altfunnixsiel – Wittmund

## Die Immobilie



Objektnummer: 25361086-1 - 26409 Wittmund / Altfunnixsiel – Wittmund

## Die Immobilie



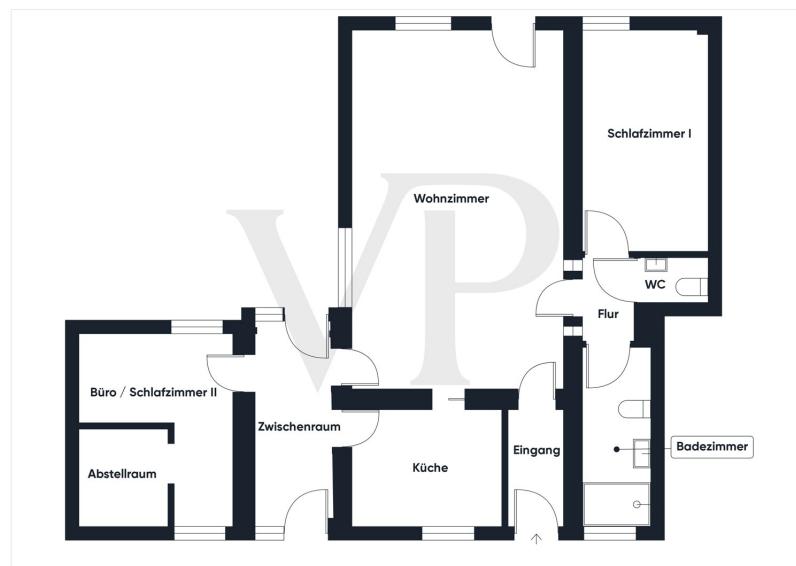
Objektnummer: 25361086-1 - 26409 Wittmund / Altfunnixsiel – Wittmund

## Die Immobilie



Objektnummer: 25361086-1 - 26409 Wittmund / Altfunnixiel – Wittmund

## Grundrisse



Dieser Grundriss ist nicht maßstabsgetreu. Die Unterlagen wurden uns vom Auftraggeber zur Verfügung gestellt. Aus diesem Grund können wir nicht für die Richtigkeit der Angaben garantieren.

**Objektnummer: 25361086-1 - 26409 Wittmund / Altfunnixsiel – Wittmund**

## Ein erster Eindruck

Diese gepflegte Erdgeschosswohnung befindet sich in einem ruhigen 4-Familienhaus in zentraler, aber angenehm ruhiger Lage von Altfunnixsiel. Mit rund 100 m<sup>2</sup> Wohnfläche bietet sie viel Platz, eine durchdachte Raumaufteilung und ein angenehmes Wohngefühl.

Beim Betreten der Wohnung empfängt Sie ein freundlicher, heller Flur, der Sie in das große, lichtdurchflutete Wohnzimmer führt. Dieser Raum ist das Herzstück der Wohnung, hier ist genug Platz für einen gemütlichen Wohn- und Essbereich.

Große Fenster sorgen für viel Tageslicht und schaffen eine einladende Atmosphäre. Von hier aus gelangen Sie direkt auf die Sonnenterrasse mit Gartenbereich, die zu erholsamen Stunden im Freien einlädt.

Die Küche ist über eine elegante Schiebetür erreichbar und mit einer modernen, neuwertigen Einbauküche ausgestattet. Auch hier sorgen große Fenster für eine helle und freundliche Stimmung. Die Wohnung wird mit Einbauküche vermietet.

Ein eigener Flur verbindet den Wohnbereich mit dem Schlafzimmer, dem modernen Badezimmer mit ebenerdiger Dusche und dem zusätzlichen Gäste-WC.

Über einen großzügigen Zwischenraum, der ebenfalls Zugang zur Terrasse bietet, erreichen Sie ein weiteres Zimmer. Dieses kann flexibel als Arbeitszimmer, Gästezimmer oder zweites Schlafzimmer genutzt werden, je nach individuellem Bedarf. Ein praktischer Abstellraum sorgt für zusätzlichen Stauraum.

Mit ihrer hellen, großzügigen Aufteilung, dem gepflegten Zustand und der ruhigen Lage ist diese Wohnung ideal für ein bis zwei Personen, die Wert auf Komfort, Ruhe und eine angenehme Wohnatmosphäre legen.

**Objektnummer: 25361086-1 - 26409 Wittmund / Altfunnixsiel – Wittmund**

## Ausstattung und Details

Helle und großzügige Erdgeschosswohnung mit ca. 100 m<sup>2</sup> Wohnfläche  
Sonnige Terrasse  
Großzügliches, lichtdurchflutetes Wohnzimmer  
Moderne, neuwertige Einbauküche  
Eigenständiger Flur zum privaten Wohnbereich  
Geräumiges Schlafzimmer  
Modernes Badezimmer mit ebenerdiger Dusche, stilvollem Waschtisch und WC  
Gäste-WC  
Weiteres Zimmer – ideal als Arbeits-, Gäste- oder zweites Schlafzimmer  
Praktischer Abstellraum  
Pflegeleichte Bodenbeläge  
Ruhige, dennoch zentrale Lage in Altfunnixsiel  
Gepflegtes 4-Familienhaus  
Eigener Stellplatz inklusive  
Garage mit in der Miete enthalten

**Objektnummer: 25361086-1 - 26409 Wittmund / Altfunnixsiel – Wittmund**

## Alles zum Standort

Altfunnixsiel, ein idyllischer Stadtteil der Kreisstadt Wittmund im Herzen Ostfrieslands, gilt als echter Geheimtipp für alle, die Ruhe, Natur und norddeutschen Charme zu schätzen wissen.

Der kleine Ferienort bietet alles, was man für erholsame Tage braucht. Nur rund 100 Meter von der Wohnung entfernt fließt die Harle – ein malerischer Fluss, der nach etwa sieben Kilometern in die Nordsee mündet. Der Ort selbst wartet mit einem gemütlichen Dorfshop auf, in dem Sie Kaffee, Kuchen oder ein leckeres Frühstück genießen können. Auch das beliebte Restaurant „Geilens Kutscherkroog“, ein Tierarzt sowie eine Anbindung an den Regionalverkehr befinden sich direkt vor Ort.

Der nächste Küstenort Carolinensiel liegt nur etwa 4,7 Kilometer entfernt. Dort erwarten Sie der charmante Museumshafen mit zahlreichen Cafés und Restaurants, der Yachthafen sowie der Fährhafen mit Verbindung zur Insel Wangerooge. Im Wellness- und Erlebnisbad „Cliner Quelle“ können Sie wunderbar entspannen und den Alltag hinter sich lassen.

Die Stadt Wittmund ist rund 9 Kilometer entfernt und bietet eine Vielzahl an Einkaufsmöglichkeiten, Ärzten, Apotheken, Banken sowie Schulen und Kindergärten. In der kleinen, lebendigen Innenstadt lässt es sich herrlich bummeln oder in einem der Restaurants den Abend genießen. Dank Bahnhof, Autobahnzubringer und der Nähe zu den Fährverbindungen zu den Ostfriesischen Inseln ist die Verkehrsanbindung ausgezeichnet. Die nächste Autobahn erreichen Sie nach etwa 23 Kilometern.

Ostfriesland selbst begeistert mit seiner Nähe zum einzigartigen Nationalpark Niedersächsisches Wattenmeer, das seit 2009 zum UNESCO-Weltnaturerbe gehört – ein Paradies für Naturliebhaber, Spaziergänger und alle, die das maritime Lebensgefühl suchen.

**Objektnummer: 25361086-1 - 26409 Wittmund / Altfunnixsiel – Wittmund**

## Sonstige Angaben

Es liegt ein Energieverbrauchsausweis vor.

Dieser ist gültig bis 3.6.2034.

Endenergieverbrauch beträgt 122.50 kwh/(m<sup>2</sup>\*a).

Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Gas.

Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1981.

Die Energieeffizienzklasse ist D.

**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: 25361086-1 - 26409 Wittmund / Altfunnixsiel – 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)