

Wittmund – Wittmund

Gepflegtes Einfamilienhaus in schöner Siedlungslage in Wittmund

Property ID: 223610121



www.von-poll.com

• LIVING SPACE: ca. 203.89 m² • ROOMS: 6

Property ID: 223610121 - 26409 Wittmund – Wittmund

- **At a glance**
- **The property**
- **Energy Data**
- **A first impression**
- **Details of amenities**
- **All about the location**
- **Other information**
- **Contact partner**

Property ID: 223610121 - 26409 Wittmund – Wittmund

At a glance

Property ID	223610121
Living Space	ca. 203.89 m ²
Roof Type	Gabled roof
Available from	According to the arrangement
Rooms	6
Bedrooms	4
Bathrooms	2
Year of construction	1994

Commission	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Modernisation / Refurbishment	2017
Condition of property	Well-maintained
Construction method	Solid
Usable Space	ca. 110 m ²
Equipment	Terrace, Guest WC, Sauna, Garden / shared use, Built-in kitchen

Property ID: 223610121 - 26409 Wittmund – Wittmund

Energy Data

Type of heating	Central heating	Energy Certificate	Energy consumption certificate
Energy Source	GAS	Final energy consumption	180.60 kWh/m ² a
Energy certificate valid until	05.10.2032	Energy efficiency class	F
Power Source	Gas		

Property ID: 223610121 - 26409 Wittmund – Wittmund

The property



Property ID: 223610121 - 26409 Wittmund – Wittmund

The property



Property ID: 223610121 - 26409 Wittmund – Wittmund

A first impression

Preis auf Anfrage. Dieses gepflegte Einfamilienhaus aus dem Jahre 1994 erwartet Sie in ruhiger Sackgassenlage auf einem ca. 1392 m² großen Grundstück. Mit ca. 203,89 m² Wohnfläche bietet diese Immobilie Platz für die ganze Familie. Durch den Haupteingang des Hauses gelangen Sie in den Windfang und in die Erdgeschossdiele. Von hier haben Sie Zutritt zu den Räumlichkeiten des Erdgeschosses sowie über die Treppe ins Obergeschoss und in das sehr geräumige Kellergeschoss. Das Erdgeschoss bietet eine gut durchdachte Raumaufteilung und verfügt über eine Küche mit Einbauküche, einen Hauswirtschaftsraum und einen offenen Wohn- und Essbereich. Das moderne Gäste-WC und das praktische Arbeitszimmer wurden beide im Jahre 2017 umfassend renoviert. Ein weiteres kleines Zimmer, angrenzend zum Arbeitszimmer, bietet sich für verschiedenste Möglichkeiten der Nutzung an. Der Windfang ist von der wunderschönen Diele mit einer hochwertigen Flügeltür getrennt. Über eine Treppe betreten Sie das Obergeschoss, wo sich vier weitere Zimmer befinden, welche wahlweise als Schlaf-, Kinder- oder Gästezimmer genutzt werden können. Das große Elternschlafzimmer präsentiert sich als Bad en Suite zum absoluten Highlight des Obergeschosses. Die hochwertige Ausstattung des Bades besteht aus einer freistehenden Badewanne, einem Bidet, einem Doppelwaschbecken und einer Dusche.

Außerdem befindet sich zusätzlich noch ein Duschbad mit ausreichend Platz für eine Waschmaschine und Trockner im Obergeschoss. Über den sehr geräumigen und hellen Flur im Obergeschoss erreichen Sie den großflächigen und gedämmten Dachboden. Wieder im Erdgeschoss angelangt, erreichen Sie über die Treppe das sehr große Kellergeschoss. Hier bieten sich auf sieben Räume verteilt zahlreichen Möglichkeiten. Highlight des Kellers ist der Wellnessbereich mit Sauna und Dusche. Ein Hobbyraum, ein Vorratsraum und fünf weitere Räume – mit unterschiedlichen Nutzungsmöglichkeiten - runden das Kellergeschoss ab. Vom Keller aus haben Sie einen direkten Zugang zum Garten und auf die große Auffahrt. Von der Auffahrt erreichen Sie die Doppelcarport. Direkt angrenzend befindet sich ein Geräteschuppen. Ebenfalls von der Auffahrt, vom Hauswirtschaftsraum und vom Essbereich erreichen Sie die im Jahr 2011 errichtete Terrasse mit Glasüberdachung und Seitenschutzwänden. Der pflegeleicht angelegte Garten bietet viel Platz für verschiedenste Gestaltungsmöglichkeiten. Die nahegelegene Straße ist durch einen – zum Grundstück gehörendem – Lärmschutzwand getrennt. Aufgrund der zuverlässigen Pflege und den regelmäßig durchgeführten Renovierungsarbeiten befindet sich das Haus in einem sehr guten Zustand. Darüber hinaus bietet das ca. 1.366 m² große Nachbargrundstück als zusätzliche Kaufoption eine attraktive Erweiterung des eigenen Gartens oder auch als Bauplatz für Ihre zukünftigen Projekte. Gerne stellen wir Ihnen diese geräumige und sehr interessante Immobilie, in einer nahezu Innenstadtlage von Wittmund vor. Diese Immobilie bietet Ihnen zahlreichen Möglichkeiten. Arbeiten und Wohnen unter einem Dach macht die Immobilie sehr attraktiv. Lassen Sie sich persönlich von dieser Chance überzeugen und vereinbaren Sie einen Besichtigungstermin. Gerne stellen wir Ihnen auch einen 360-Grad-Rundgang zur Verfügung.

Property ID: 223610121 - 26409 Wittmund – Wittmund

Details of amenities

- Verglaste Terrassenüberdachung
 - Große Terrasse
 - Doppelcarport
- Geräumiger Keller
 - Hobbyraum
 - Partyraum
 - Sauna
 - Einbauküche
 - Stiltüren (weiß)
- Fußbodenheizung
 - Duschbad
- Badezimmer en Suite
 - Gäste-WC
 - Bidet
- Gartenhaus

Property ID: 223610121 - 26409 Wittmund – Wittmund

All about the location

Dieses charmante und großzügige Einfamilienhaus liegt im Herzen von Wittmund. Wittmund gehört flächenmäßig zu den größten Städten Niedersachsens und liegt an der Harle, einem Fluss, der die Verbindung zur Nordsee herstellt. In weniger als fünf Minuten sind Sie in der kleinen aber feinen Innenstadt von Wittmund. Die Entfernung zur Nordseeküste liegt bei ca. 15 Kilometer, die Entfernung zur nächst größeren Stadt Jever beträgt rund ca. 7 Kilometer. Sie leben in einer Wohnsiedlung und haben dennoch alle Dinge für den alltäglichen Bedarf in unmittelbarer Nähe. Schlendern und bummeln Sie gemütlich durch die kleine Innenstadt und verbringen Sie einen gemütlichen Abend in den ansässigen Restaurants. Apotheken, Banken, Ärzte, Kita, Kindergärten, das Krankenhaus, Schulen aller Art sowie Einkaufsmöglichkeiten sind größtenteils fußläufig zu erreichen. Die Infrastruktur mit Bahnhof, Autobahnzubringer sowie die Lage zu den Fährverbindungen der Ostfriesischen Inseln ist besonders hervorzuheben. Über die B210 ist Wittmund mit dem Auto gut zu erreichen, außerdem liegt die Autobahn in Richtung Oldenburg nur rund 15 Kilometer entfernt.

Property ID: 223610121 - 26409 Wittmund – Wittmund

Other information

Es liegt ein Energieverbrauchsausweis vor. Dieser ist gültig bis 5.10.2032. Endenergieverbrauch beträgt 180.60 kWh/(m²*a). Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Gas. Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1994. 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.

Property ID: 223610121 - 26409 Wittmund – Wittmund

Contact partner

For further information, please contact your contact person:

Nils Onken

Fockenbollwerkstraße 37 Aurich / East Frisia
E-Mail: ostfriesland@von-poll.com

To Disclaimer of von Poll Immobilien GmbH

www.von-poll.com