

**Spiekeroog**

# Stylish semi-detached house on Spiekeroog - Modern living with high-quality furnishings

*Property ID: 2536103301*



**PURCHASE PRICE: 1.299.000 EUR • LIVING SPACE: ca. 110 m<sup>2</sup> • ROOMS: 5 • LAND AREA: 610 m<sup>2</sup>**

Property ID: 2536103301 - 26474 Spiekeroog

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

Property ID: 2536103301 - 26474 Spiekeroog

## At a glance

|                      |             |                               |   |
|----------------------|-------------|-------------------------------|---|
| Property ID          | 2536103301  | Purchase Price                | 1.299.000 EUR   |
| Living Space         | ca. 110 m²  | Commission                    | Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises |
| Roof Type            | Gabled roof | Modernisation / Refurbishment | 2012  |
| Rooms                | 5           | Condition of property         | Modernised  |
| Bedrooms             | 3           | Construction method           | Solid   |
| Bathrooms            | 2           | Equipment                     | Terrace, Guest WC, Fireplace, Garden / shared use, Built-in kitchen       |
| Year of construction | 1974        |                               |   |

Property ID: 2536103301 - 26474 Spiekeroog

## Energy Data

|                                |                 |  |                                |
|--------------------------------|-----------------|--|--------------------------------|
| Type of heating                | Central heating | Energy Certificate                                   | Energy consumption certificate |
| Energy Source                  | Gas             | Final energy consumption                             | 230.40 kWh/m²a                 |
| Energy certificate valid until | 11.05.2035      | Energy efficiency class                              | G                              |
| Power Source                   | Gas             | Year of construction according to energy certificate | 1974                           |

Property ID: 2536103301 - 26474 Spiekeroog

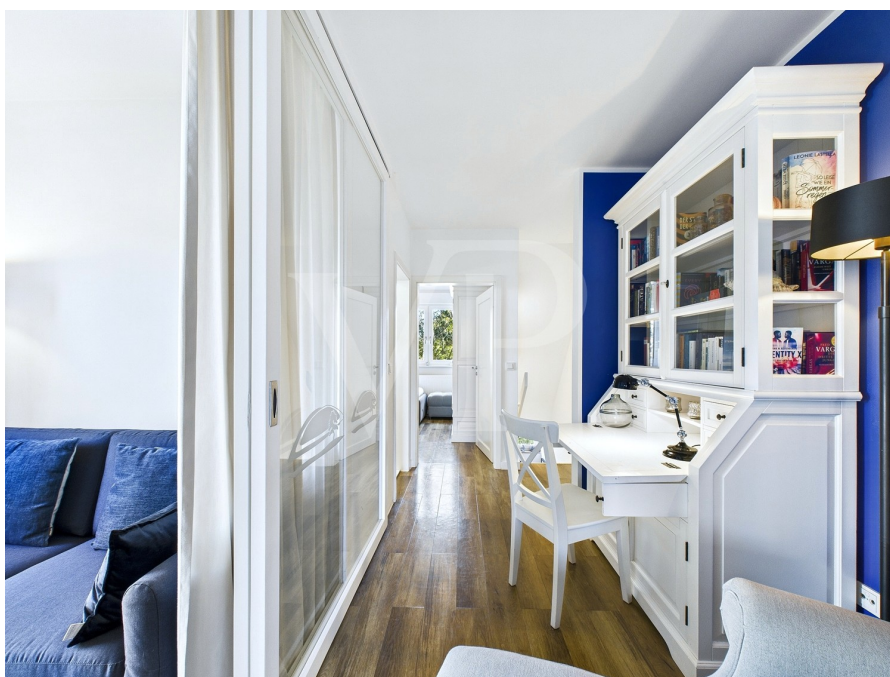
## The property





Property ID: 2536103301 - 26474 Spiekeroog

## The property



Property ID: 2536103301 - 26474 Spiekeroog

## The property





Property ID: 2536103301 - 26474 Spiekeroog

## The property





Property ID: 2536103301 - 26474 Spiekeroog

## A first impression

For sale is a modernized semi-detached house, built in 1974 and situated on a spacious plot of approximately 610 m<sup>2</sup>. This property combines a well-designed layout with high-quality features across approximately 110 m<sup>2</sup> of living space, offering a comfortable home for families or couples who appreciate a stylish ambiance. The heart of the house is the open-plan kitchen and living area, whose open design guarantees a pleasant living atmosphere. The fully equipped fitted kitchen provides ideal working conditions for amateur chefs. The seamless transition to the living area invites you to enjoy cozy evenings with family and friends. The semi-detached house has a total of five rooms, which can be ideally adapted to various living needs. Three of these are designed as bedrooms and offer ample space for a family or guests. The two bathrooms are finished to a high standard and contribute to a comfortable living experience. The flooring throughout the property consists of an attractive combination of tiles and vinyl, creating a modern and easy-care living environment. Relaxation and recreation await you on one of the generously sized terraces, ideal for enjoying summer hours outdoors. The adjacent garden offers ample space for leisure activities and is a highlight for garden enthusiasts. A log cabin is also available. The property is heated by an efficient central heating system. On cold days, a gas fireplace provides additional cozy warmth. The high-quality features of this semi-detached house promise comfortable living for discerning buyers who value quality and style. Overall, this property offers a successful combination of living comfort and generous living space on a spacious plot. See for yourself this modernized semi-detached house and arrange a viewing appointment today. Special features: This property is ideal for anyone seeking a comfortable home on the island – whether as a permanent residence, weekend retreat, or holiday home. The flexible usage options are particularly noteworthy: The house is currently rented out to holidaymakers, which can represent an attractive source of income. Of course, renting is optional, allowing you to decide whether you wish to live in the house yourself or rent it out. Furthermore, there is the option of expanding the property by constructing an extension or new building (approx. 100 m<sup>2</sup>) on the 610 m<sup>2</sup> corner plot. The owner has already begun planning, but this is currently on hold.

Property ID: 2536103301 - 26474 Spiekeroog

## Details of amenities

- offener Küchen- /Wohnbereich
- Gaskamin
- drei Schlafzimmer
- Gäste WC mit Platz für Waschmaschine und Trockner
- ein Duschbad
- Fliesen, Designvinyl
- Einbauküche
- möbliert
- mehrere Terrassen
- Garten
- Blockhaus

**Property ID: 2536103301 - 26474 Spiekeroog**

## All about the location

Spiekeroog ist eine der Ostfriesischen Inseln in der Nordsee und gehört zum Bundesland Niedersachsen. Die Insel ist bekannt für ihre unberührte Natur, idyllische Strände und eine entspannte Atmosphäre, die sie zu einem beliebten Ziel für Erholungssuchende macht.

Spiekeroog liegt westlich von Wangerooge und ist nur mit der Fähre von Neuharlingersiel aus zu erreichen. Die Überfahrt dauert ca. 30 Minuten und eine Anreise mit dem Auto ist nicht möglich, was zur ruhigen und entspannten Atmosphäre der Insel beiträgt.

Die Insel ist umgeben von einer beeindruckenden Dünenlandschaft und weitläufigen Stränden. Spiekeroog gehört zum Nationalpark Niedersächsisches Wattenmeer, einem UNESCO-Weltnaturerbe. Flora und Fauna der Insel sind vielfältig und es gibt zahlreiche Möglichkeiten zur Vogelbeobachtung und für Wanderungen durch die Natur.

Spiekeroog bietet viele Möglichkeiten für Aktivitäten wie Radfahren, Wandern und Wattwandern. Auch Reiten, Kitesurfen und Strandspiele sind auf der Insel möglich. Für Familien gibt es spezielle Angebote und Veranstaltungen, die den Aufenthalt besonders angenehm machen.

Die Insel hat eine reiche Geschichte, die bis ins Mittelalter zurückreicht. Der charmante Ortskern mit seinen historischen Gebäuden, kleinen Geschäften und Cafés lädt zum Bummeln ein. Kulturelle Veranstaltungen und Feste bereichern das Inselleben.

Spiekeroog ist ein idealer Ort zum Erholen und Entspannen. Die ruhige Umgebung hilft, den Alltagsstress hinter sich zu lassen. Alles in allem ist Spiekeroog ein wunderbarer Ort für einen erholsamen Urlaub in der Natur, ideal für Familien, Paare und alle, die die Schönheit der Nordsee erleben möchten.

Property ID: 2536103301 - 26474 Spiekeroog

## Other information

Es liegt ein Energieverbrauchsausweis vor.  
Dieser ist gültig bis 11.5.2035.  
Endenergieverbrauch beträgt 230.40 kwh/(m<sup>2</sup>\*a).  
Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Gas.  
Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1974.  
Die Energieeffizienzklasse ist G.

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 Handelsregistrauszugs, 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: 2536103301 - 26474 Spiekeroog

## Contact partner

For further information, please contact your contact person:

Nils Onken

---

Fockenbollwerkstraße 1, 26603 Aurich

Tel.: +49 4941 - 99 03 98 0

E-Mail: [ostfriesland@von-poll.com](mailto:ostfriesland@von-poll.com)

*To the Disclaimer of von Poll Immobilien GmbH*

---

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