

Wittmund

Your new home in Wittmund – a spacious house with a garden and many possibilities

Property ID: 25361064



www.von-poll.com

PURCHASE PRICE: 245.000 EUR • LIVING SPACE: ca. 138,9 m² • ROOMS: 7 • LAND AREA: 831 m²

Property ID: 25361064 - 26409 Wittmund

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

Property ID: 25361064 - 26409 Wittmund

At a glance

Property ID	25361064	Purchase Price	245.000 EUR
Living Space	ca. 138,9 m²	Commission	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Roof Type	Gabled roof	Construction method	Solid
Rooms	7	Usable Space	ca. 51 m²
Bedrooms	4	Equipment	Guest WC, Garden / shared use, Built-in kitchen
Bathrooms	2		
Year of construction	1976		
Type of parking	1 x Car port, 2 x Outdoor parking space, 1 x Garage		

Property ID: 25361064 - 26409 Wittmund

Energy Data

Type of heating	Central heating	Energy Certificate	Energy demand certificate
Energy Source	Gas	Final Energy Demand	419.00 kWh/m ² a
Energy certificate valid until	29.07.2035	Energy efficiency class	H
Power Source	Gas	Year of construction according to energy certificate	1976

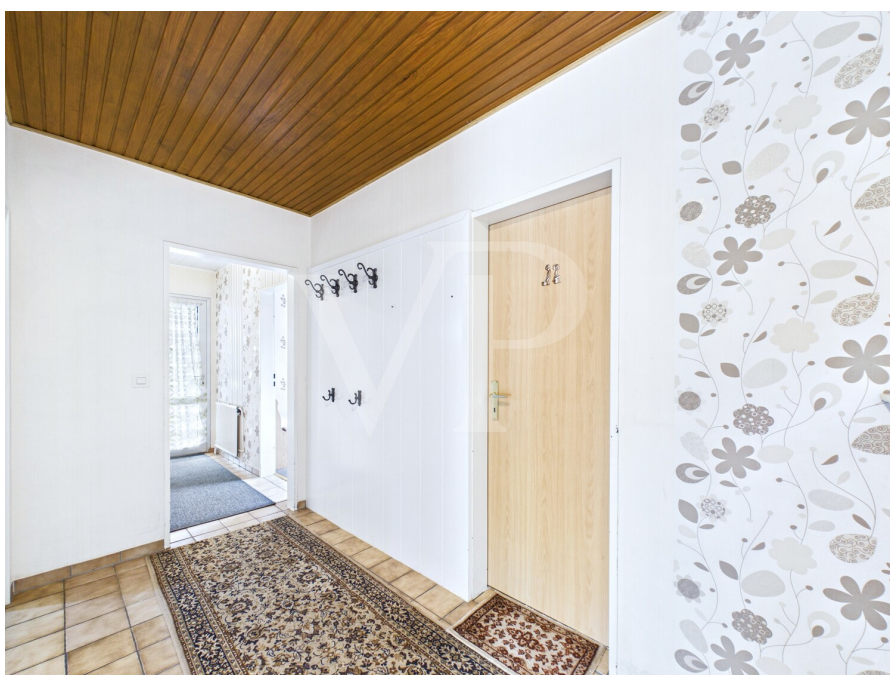
Property ID: 25361064 - 26409 Wittmund

The property



Property ID: 25361064 - 26409 Wittmund

The property



Property ID: 25361064 - 26409 Wittmund

The property



Property ID: 25361064 - 26409 Wittmund

The property



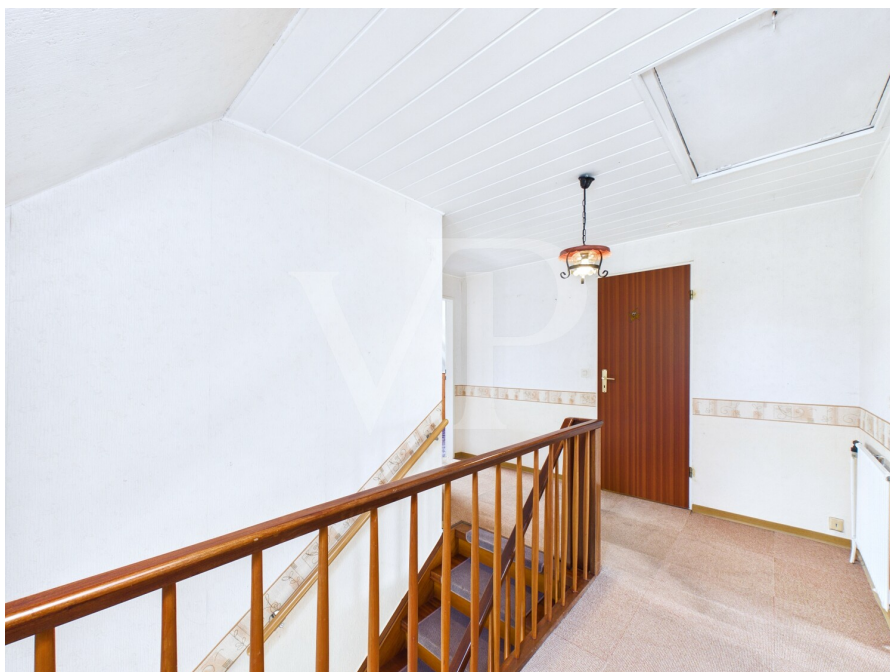
Property ID: 25361064 - 26409 Wittmund

The property



Property ID: 25361064 - 26409 Wittmund

The property



Property ID: 25361064 - 26409 Wittmund

The property



Property ID: 25361064 - 26409 Wittmund

The property



Property ID: 25361064 - 26409 Wittmund

The property



Property ID: 25361064 - 26409 Wittmund

The property



Property ID: 25361064 - 26409 Wittmund

The property



Property ID: 25361064 - 26409 Wittmund

A first impression

Built in 1976, this property sits on an approximately 831 m² plot. With a living area of around 138.9 m² spread over two floors, this house offers a variety of uses for families, couples, or anyone who needs plenty of space. The house features a total of seven rooms, including four well-proportioned bedrooms. Two bathrooms provide the necessary comfort for everyday life: The ground floor bathroom was renovated in March 2025, so you can benefit from modern fixtures. The second bathroom is located on the upper floor and is functionally equipped. The house boasts a well-thought-out floor plan. From the entrance area, you enter the bright, spacious living room, which is flooded with natural light and offers a lovely view of the garden. The kitchen is separate from the living room and provides ample space for fitted units as well as a comfortable dining area. Additional rooms on the ground floor are ideal as offices, guest rooms, or bedrooms. Upstairs, in addition to a bathroom, you'll find the private sleeping areas with three well-proportioned bedrooms, offering a range of possibilities. An additional room is ideal as an office, dressing room, or hobby room. The well-maintained grounds surrounding the house offer numerous possibilities for individual design, whether as a play area, for growing vegetables, or for relaxing in nature. Parking spaces for several vehicles are also available on the property. Further details: The house is unfurnished, offering complete freedom in its design. Most of the windows are original to the house and can be upgraded to current standards during modernization. The quiet residential location ensures a pleasant neighborhood and easy access to all essential amenities, such as schools, shops, and public transportation. Design this house according to your own vision – arrange a viewing appointment now and discover the many possibilities on site.

Property ID: 25361064 - 26409 Wittmund

All about the location

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.

Property ID: 25361064 - 26409 Wittmund

Other information

Es liegt ein Energiebedarfsausweis vor.
Dieser ist gültig bis 29.7.2035.
Endenergiebedarf beträgt 419.00 kwh/(m²*a).
Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Gas.
Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1976.
Die Energieeffizienzklasse ist H.

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: 25361064 - 26409 Wittmund

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

To the Disclaimer of von Poll Immobilien GmbH

www.von-poll.com