

Spiekeroog

# Maison jumelée élégante à Spiekeroog - Un cadre de vie moderne avec un mobilier de haute qualité

CODE DU BIEN: 2536103301



PRIX D'ACHAT: 1.299.000 EUR • SURFACE HABITABLE: ca. 110 m<sup>2</sup> • PIÈCES: 5 • SUPERFICIE DU TERRAIN: 610 m<sup>2</sup>

CODE DU BIEN: 2536103301 - 26474 Spiekeroog

- En un coup d'œil
- La propriété
- Informations énergétiques
- Une première impression
- Détails des commodités
- Tout sur l'emplacement
- Plus d'informations
- Contact

**CODE DU BIEN: 2536103301 - 26474 Spiekeroog**

## En un coup d'œil

|                       |                 |
|-----------------------|-----------------|
| CODE DU BIEN          | 2536103301      |
| Surface habitable     | ca. 110 m²      |
| Type de toiture       | à deux versants |
| Pièces                | 5               |
| Chambres à coucher    | 3               |
| Salles de bains       | 2               |
| Année de construction | 1974            |

|                              |                                                                             |
|------------------------------|-----------------------------------------------------------------------------|
| Prix d'achat                 | 1.299.000 EUR                                                               |
| Type de bien                 | Maisons jumelles                                                            |
| Commission pour le locataire | Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises   |
| Modernisation / Rénovation   | 2012                                                                        |
| État de la propriété         | Modernisé                                                                   |
| Technique de construction    | massif                                                                      |
| Aménagement                  | Terrasse, WC invités, Cheminée, Jardin / utilisation partagée, Bloc-cuisine |

**CODE DU BIEN: 2536103301 - 26474 Spiekeroog**

## Informations énergétiques

|                                               |                      |                                                       |                                       |
|-----------------------------------------------|----------------------|-------------------------------------------------------|---------------------------------------|
| Type de chauffage                             | Chauffage centralisé | Certification énergétique                             | Certificat de performance énergétique |
| Chauffage                                     | Gaz                  | Consommation finale d'énergie                         | 230.40 kWh/m²a                        |
| Certification énergétique<br>valable jusqu'au | 11.05.2035           | Classement énergétique                                | G                                     |
| Source d'alimentation                         | Gaz                  | Année de construction selon le certificat énergétique | 1974                                  |

CODE DU BIEN: 2536103301 - 26474 Spiekeroog

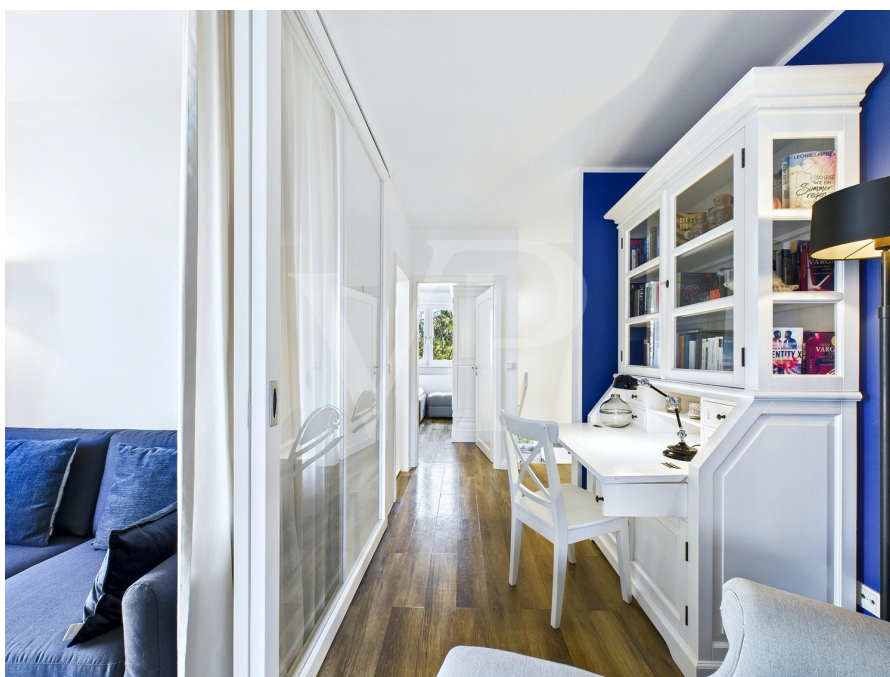
## La propriété





CODE DU BIEN: 2536103301 - 26474 Spiekeroog

## La propriété



CODE DU BIEN: 2536103301 - 26474 Spiekeroog

## La propriété





CODE DU BIEN: 2536103301 - 26474 Spiekeroog

## La propriété





**CODE DU BIEN: 2536103301 - 26474 Spiekeroog**

## Une première impression

À vendre : maison jumelée modernisée, construite en 1974 et située sur un terrain spacieux d'environ 610 m<sup>2</sup>. Cette propriété allie un agencement bien pensé à des prestations de haute qualité sur environ 110 m<sup>2</sup> de surface habitable, offrant un cadre de vie confortable pour les familles ou les couples appréciant une ambiance élégante. Le cœur de la maison est sa cuisine ouverte sur le séjour, dont l'agencement ouvert garantit une atmosphère conviviale. La cuisine aménagée et entièrement équipée offre des conditions de travail idéales pour les cuisiniers amateurs. La transition fluide vers le séjour invite à de douces soirées en famille ou entre amis. La maison jumelée compte cinq pièces au total, facilement adaptables à différents besoins. Trois d'entre elles sont aménagées en chambres et offrent un espace généreux pour une famille ou des invités. Les deux salles de bains, aux finitions soignées, contribuent à un confort optimal. Le sol, composé d'une élégante combinaison de carrelage et de vinyle, crée un environnement moderne et facile d'entretien. Détente et loisirs vous attendent sur l'une des terrasses spacieuses, idéales pour profiter des beaux jours. Le jardin attenant offre un vaste espace pour les loisirs et ravira les amateurs de jardinage. Un chalet en bois est également disponible. La propriété est chauffée par un système de chauffage central performant. Par temps froid, une cheminée à gaz apporte une chaleur agréable. Les prestations haut de gamme de cette maison jumelée promettent un confort optimal aux acheteurs exigeants qui apprécient la qualité et le style. Cette propriété offre une combinaison idéale de confort et d'espace de vie généreux sur un terrain spacieux. Venez découvrir cette maison jumelée modernisée et prenez rendez-vous pour une visite dès aujourd'hui. Atouts : Cette propriété est idéale pour quiconque recherche une maison confortable sur l'île, que ce soit comme résidence principale, résidence secondaire ou maison de vacances. Ses nombreuses possibilités d'utilisation sont particulièrement remarquables : la maison est actuellement louée à des vacanciers, ce qui peut constituer une source de revenus intéressante. Bien entendu, la location est facultative, vous laissant le choix d'y vivre ou de la mettre en location. De plus, il est possible d'agrandir la propriété en construisant une extension ou un nouveau bâtiment (environ 100 m<sup>2</sup>) sur le terrain d'angle de 610 m<sup>2</sup>. Le propriétaire a déjà commencé la planification, mais celle-ci est actuellement suspendue.

CODE DU BIEN: 2536103301 - 26474 Spiekeroog

## Détails des commodités

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

**CODE DU BIEN: 2536103301 - 26474 Spiekeroog**

## Tout sur l'emplacement

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.

**CODE DU BIEN: 2536103301 - 26474 Spiekeroog**

## Plus d'informations

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.



**CODE DU BIEN: 2536103301 - 26474 Spiekeroog**

## Contact

Pour de plus amples informations, veuillez contacter votre personne de contact :

Nils Onken

---

Fockenbollwerkstraße 1, 26603 Aurich

**Tel.:** +49 4941 - 99 03 98 0

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

*Vers la clause de non-responsabilité de von Poll Immobilien GmbH*

---

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