

Wittmund

# Votre nouvelle maison à Wittmund – une maison spacieuse avec jardin et de nombreuses possibilités

CODE DU BIEN: 25361064



PRIX D'ACHAT: 259.000 EUR • SURFACE HABITABLE: ca. 138,9 m<sup>2</sup> • PIÈCES: 7 • SUPERFICIE DU TERRAIN: 831 m<sup>2</sup>

CODE DU BIEN: 25361064 - 26409 Wittmund

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

CODE DU BIEN: 25361064 - 26409 Wittmund

## En un coup d'œil

|                        |                                                     |
|------------------------|-----------------------------------------------------|
| CODE DU BIEN           | 25361064                                            |
| Surface habitable      | ca. 138,9 m <sup>2</sup>                            |
| Type de toiture        | à deux versants                                     |
| Pièces                 | 7                                                   |
| Chambres à coucher     | 4                                                   |
| Salles de bains        | 2                                                   |
| Année de construction  | 1976                                                |
| Place de stationnement | 1 x Abri de voitures, 2 x surface libre, 1 x Garage |

|                              |                                                                           |
|------------------------------|---------------------------------------------------------------------------|
| Prix d'achat                 | 259.000 EUR                                                               |
| Type de bien                 | Maison individuelle                                                       |
| Commission pour le locataire | Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises |
| Technique de construction    | massif                                                                    |
| Surface de plancher          | ca. 51 m <sup>2</sup>                                                     |
| Aménagement                  | WC invités, Jardin / utilisation partagée, Bloc-cuisine                   |

CODE DU BIEN: 25361064 - 26409 Wittmund

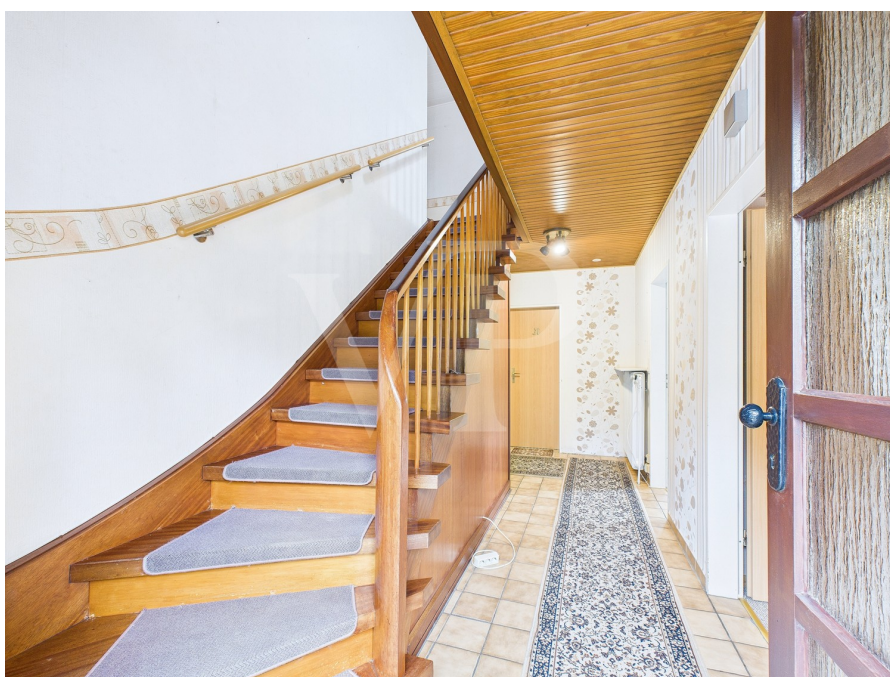
## Informations énergétiques

|                                                  |                      |
|--------------------------------------------------|----------------------|
| Type de chauffage                                | Chauffage centralisé |
| Chauffage                                        | Gaz                  |
| Certification<br>énergétique<br>valable jusqu'au | 29.07.2035           |
| Source<br>d'alimentation                         | Gaz                  |

|                                                                |                           |
|----------------------------------------------------------------|---------------------------|
| Certification<br>énergétique                                   | Diagnostic<br>énergétique |
| Consommation<br>d'énergie                                      | 419.00 kWh/m²a            |
| Classement<br>énergétique                                      | H                         |
| Année de<br>construction selon<br>le certificat<br>énergétique | 1976                      |

CODE DU BIEN: 25361064 - 26409 Wittmund

## La propriété



CODE DU BIEN: 25361064 - 26409 Wittmund

## La propriété



CODE DU BIEN: 25361064 - 26409 Wittmund

## La propriété



CODE DU BIEN: 25361064 - 26409 Wittmund

## La propriété



CODE DU BIEN: 25361064 - 26409 Wittmund

## La propriété



CODE DU BIEN: 25361064 - 26409 Wittmund

## La propriété



CODE DU BIEN: 25361064 - 26409 Wittmund

## La propriété



CODE DU BIEN: 25361064 - 26409 Wittmund

## Une première impression

Construite en 1976, cette propriété se situe sur un terrain d'environ 831 m<sup>2</sup>. Avec une surface habitable d'environ 138,9 m<sup>2</sup> répartie sur deux niveaux, cette maison offre de multiples possibilités d'aménagement pour les familles, les couples ou toute personne ayant besoin d'espace. Elle comprend sept pièces au total, dont quatre chambres spacieuses. Deux salles de bains assurent le confort nécessaire au quotidien : celle du rez-de-chaussée a été rénovée en mars 2025 et bénéficie d'équipements modernes. La seconde salle de bains, située à l'étage, est fonctionnelle. La maison bénéficie d'une conception bien pensée. Depuis l'entrée, on accède à un salon lumineux et spacieux, baigné de lumière naturelle et offrant une jolie vue sur le jardin. La cuisine, séparée du salon, offre un espace généreux pour des rangements intégrés ainsi qu'un coin repas convivial. Des pièces supplémentaires au rez-de-chaussée peuvent être aménagées en bureaux, chambres d'amis ou autres chambres. À l'étage, outre une salle de bain, vous trouverez les espaces nuit privés avec trois chambres spacieuses offrant de nombreuses possibilités d'aménagement. Une pièce supplémentaire peut servir de bureau, de dressing ou d'atelier. Le terrain bien entretenu qui entoure la maison offre de nombreuses possibilités d'aménagement personnalisé : aire de jeux, potager ou espace de détente en pleine nature. Plusieurs places de parking sont également disponibles sur la propriété. Informations complémentaires : la maison est louée non meublée, vous offrant une totale liberté de décoration. La plupart des fenêtres sont d'origine et peuvent être modernisées. Située dans un quartier résidentiel calme, elle bénéficie d'un voisinage agréable et d'un accès facile à toutes les commodités essentielles : écoles, commerces et transports en commun. Créez la maison de vos rêves ! Prenez rendez-vous pour une visite et découvrez toutes les possibilités qu'elle offre.

**CODE DU BIEN: 25361064 - 26409 Wittmund**

## Tout sur l'emplacement

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.

CODE DU BIEN: 25361064 - 26409 Wittmund

## Plus d'informations

Es liegt ein Energiebedarfsausweis vor.  
Dieser ist gültig bis 29.7.2035.  
Endenergiebedarf beträgt 419.00 kwh/(m<sup>2</sup>\*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 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: 25361064 - 26409 Wittmund

## 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)