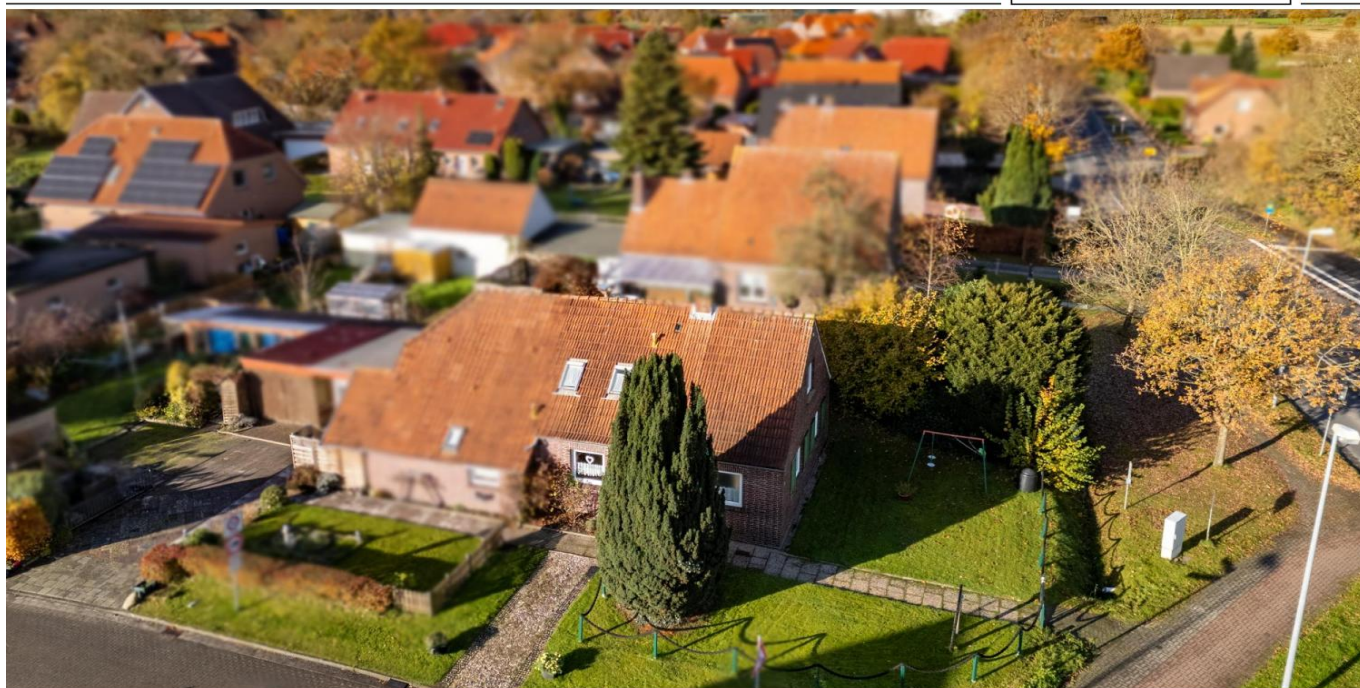


Wittmund

# Wohnen in Wittmund, zentral und mit eigenem Gartenbereich

CODE DU BIEN: 25361088



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

PRIX D'ACHAT: 98.000 EUR • SURFACE HABITABLE: ca. 64 m<sup>2</sup> • PIÈCES: 2

CODE DU BIEN: 25361088 - 26409 Wittmund

- 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: 25361088 - 26409 Wittmund**

## En un coup d'œil

CODE DU BIEN	25361088
Surface habitable	ca. 64 m²
Type de toiture	à deux versants
Pièces	2
Chambres à coucher	1
Salles de bains	1
Année de construction	1960

Prix d'achat	98.000 EUR
Type de bien	Maisons jumelles
Commission pour le locataire	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
État de la propriété	Bon état
Technique de construction	massif
Aménagement	Terrasse, Jardin / utilisation partagée, Bloc-cuisine

CODE DU BIEN: 25361088 - 26409 Wittmund

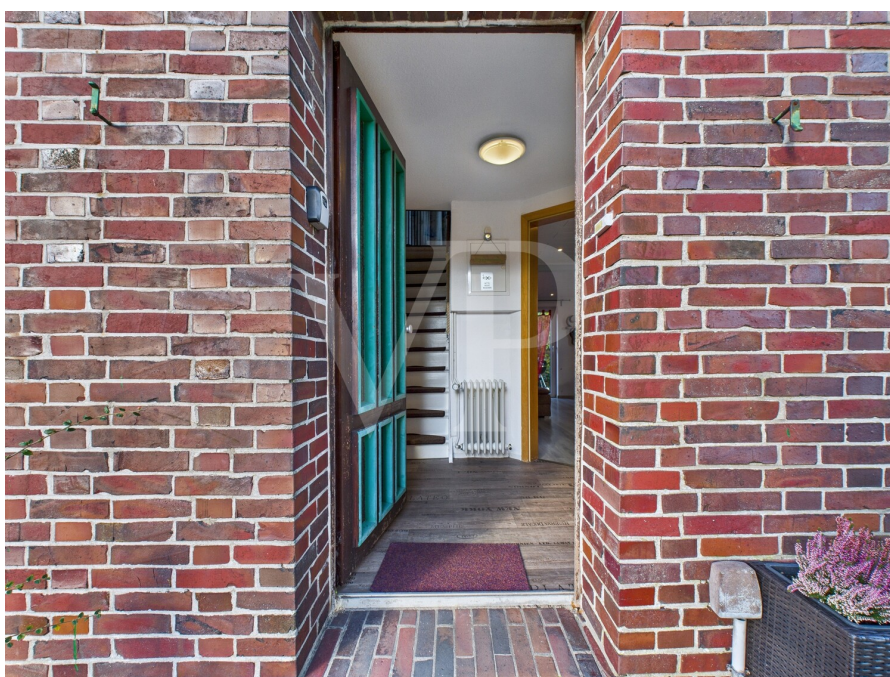
## Informations énergétiques

Type de chauffage	Chauffage centralisé
Source d'alimentation	Gaz
Informations énergétiques	Lors de la création du document, son diagnostic de performance énergétique n'était pas encore disponible.



CODE DU BIEN: 25361088 - 26409 Wittmund

## La propriété



CODE DU BIEN: 25361088 - 26409 Wittmund

## La propriété





CODE DU BIEN: 25361088 - 26409 Wittmund

## La propriété



**CODE DU BIEN: 25361088 - 26409 Wittmund**

## Une première impression

Diese gepflegte Eigentumswohnung aus dem Jahr 1960 bietet mit dem Charme einer Doppelhaushälfte auf rund 64 Quadratmetern Wohnfläche ein komfortables und praktisches Zuhause im Herzen der Stadt. Dank der zentralen Lage erreichen Sie alle wichtigen Einrichtungen des täglichen Lebens bequem zu Fuß. Gleichzeitig können Sie sich in Ihrem Zuhause mit einem kleinen, privaten Gartenbereich und einer Terrasse zurückziehen und entspannen. Diese Kombination ist ideal für angenehmes Wohnen mit städtischem Flair.

Im Erdgeschoss erwartet Sie ein offener Wohnbereich mit großen Fenstern, die für viel Licht sorgen und einen direkten Zugang zur Terrasse und zum Garten bieten. Hier haben Sie ausreichend Platz, um Zeit mit Familie oder Freunden zu verbringen. Die angrenzende Einbauküche wurde 2014 modernisiert und ist mit funktionalen Geräten ausgestattet. Die Sitzecke in der Küche wurde 2022 erneuert und lädt zum gemeinsamen Kochen und Verweilen ein.

Im Obergeschoss befindet sich der private Bereich. Neben einem Schlafzimmer steht Ihnen ein Badezimmer mit Tageslicht zur Verfügung, das über genügend Platz verfügt. Die Räume sind freundlich und zeitgemäß gestaltet, wobei der Charme der 60er-Jahre in einigen Details erhalten geblieben ist. Besonders praktisch: Das Haus wird möbliert übergeben. Die vorhandene Einrichtung ist gepflegt, auf die Räume abgestimmt und ermöglicht Ihnen einen Einzug ohne großen Aufwand.

Die Immobilie wurde laufend instand gehalten. Im Februar 2024 wurde die Heizung umfassend modernisiert, sodass nun eine energieeffiziente Zentralheizung für angenehme Temperaturen sorgt. Die Ausstattung ist einfach, aber funktional und gepflegt.

Aufgrund ihrer kompakten Größe eignet sich die Immobilie ideal für Singles oder Paare, die ein stadtnahes und pflegeleichtes Zuhause suchen.

Überzeugen Sie sich selbst von den Vorteilen dieser Immobilie: Die zentrale Lage, der private Gartenbereich, die teilmöblierte Übergabe und die bereits erfolgten Modernisierungen sind nur einige davon. Vereinbaren Sie einen Besichtigungstermin und machen Sie sich ein eigenes Bild von dieser attraktiven Immobilie.



CODE DU BIEN: 25361088 - 26409 Wittmund

## Détails des commodités

Baujahr 1960

Ca. 64 m<sup>2</sup> Wohnfläche

Zentrale Lage in der Stadt, fußläufig zu allen wichtigen Einrichtungen

Kleiner Garten mit privater Terrasse

Offener Wohnbereich im Erdgeschoss mit großen Fenstern

Modernisierte Einbauküche (2014) mit funktionalen Geräten

Erneuerte Sitzecke in der Küche (2022)

Tageslichtbad im Obergeschoss

Möblierte Übergabe

Energieeffiziente Zentralheizung, modernisiert im Februar 2024

Einfache, aber gepflegte und funktionale Ausstattung

Kompakte, pflegeleichte Wohnfläche – ideal für Singles oder Paare

**CODE DU BIEN: 25361088 - 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: 25361088 - 26409 Wittmund**

## Plus d'informations

**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: 25361088 - 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)