

Wittmund / Altfunnixsiel – Wittmund

## Appartement de 4 pièces sans barrière avec terrasse ensoleillée dans un endroit calme à Wittmund-Altfunnixsiel !

CODE DU BIEN: 25361086-1



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

PRIX DE LOYER: 850 EUR • SURFACE HABITABLE: ca. 100 m<sup>2</sup> • PIÈCES: 3

CODE DU BIEN: 25361086-1 - 26409 Wittmund / Altfunnixsiel – Wittmund

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

CODE DU BIEN: 25361086-1 - 26409 Wittmund / Altfunnixsiel – Wittmund

## En un coup d'œil

|                       |            |
|-----------------------|------------|
| CODE DU BIEN          | 25361086-1 |
| Surface habitable     | ca. 100 m² |
| Pièces                | 3          |
| Chambres à coucher    | 2          |
| Salles de bains       | 1          |
| Année de construction | 1981       |

|                            |                                                     |
|----------------------------|-----------------------------------------------------|
| Prix de loyer              | 850 EUR                                             |
| Coûts supplémentaires      | 240 EUR                                             |
| Type                       | Rez de chaussée                                     |
| Modernisation / Rénovation | 2024                                                |
| État de la propriété       | Modernisé                                           |
| Technique de construction  | massif                                              |
| Aménagement                | Terrasse, WC invités, Jardin / utilisation partagée |

CODE DU BIEN: 25361086-1 - 26409 Wittmund / Altfunnixsiel – Wittmund

## Informations énergétiques

|                                                  |                      |
|--------------------------------------------------|----------------------|
| Type de chauffage                                | Chauffage centralisé |
| Chauffage                                        | Gaz                  |
| Certification<br>énergétique<br>valable jusqu'au | 03.06.2034           |
| Source<br>d'alimentation                         | Gaz                  |

|                                                                |                                             |
|----------------------------------------------------------------|---------------------------------------------|
| Certification<br>énergétique                                   | Certificat de<br>performance<br>énergétique |
| Consommation<br>finale d'énergie                               | 122.50 kWh/m²a                              |
| Classement<br>énergétique                                      | D                                           |
| Année de<br>construction selon<br>le certificat<br>énergétique | 1981                                        |

CODE DU BIEN: 25361086-1 - 26409 Wittmund / Altfunnixsiel – Wittmund

## La propriété



CODE DU BIEN: 25361086-1 - 26409 Wittmund / Altfunnixsiel – Wittmund

## La propriété



CODE DU BIEN: 25361086-1 - 26409 Wittmund / Altfunnixsiel – Wittmund

## La propriété



CODE DU BIEN: 25361086-1 - 26409 Wittmund / Altfunnixsiel – Wittmund

## La propriété



CODE DU BIEN: 25361086-1 - 26409 Wittmund / Altfunnixsiel – Wittmund

## La propriété



CODE DU BIEN: 25361086-1 - 26409 Wittmund / Altfunnixsiel – Wittmund

## La propriété



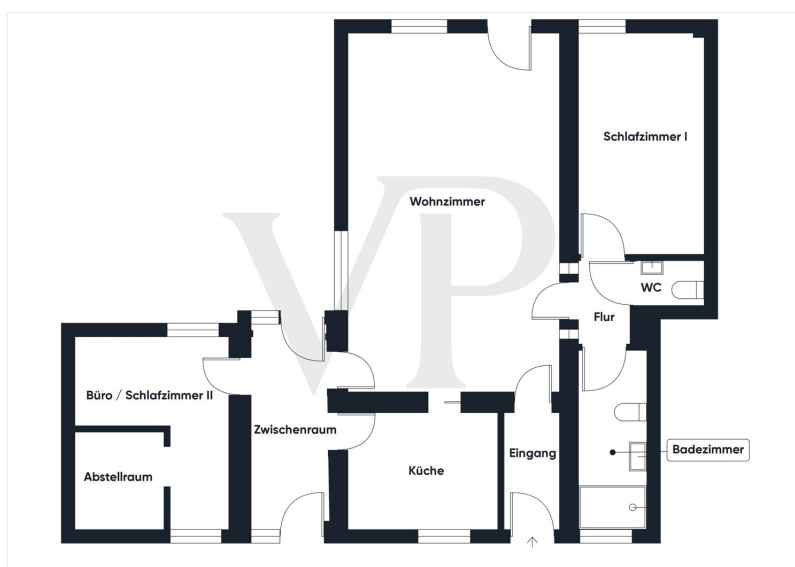
CODE DU BIEN: 25361086-1 - 26409 Wittmund / Altfunnixsiel – Wittmund

## La propriété



CODE DU BIEN: 25361086-1 - 26409 Wittmund / Altfunnixsiel – Wittmund

## Plans d'étage



Ce plan n'est pas à l'échelle. Les documents nous ont été remis par le client. Pour cette raison, nous ne pouvons pas garantir l'exactitude des informations.

**CODE DU BIEN: 25361086-1 - 26409 Wittmund / Altfunnixsiel – Wittmund**

## Une première impression

Ce charmant appartement de plain-pied, en excellent état, se situe dans un petit immeuble de quatre appartements, au calme, dans un quartier central et paisible d'Altfunnixsiel. D'une superficie d'environ 100 m<sup>2</sup>, il offre un espace généreux, une distribution bien pensée et un cadre de vie confortable. Dès l'entrée, un hall lumineux et accueillant mène à un vaste séjour baigné de lumière. Pièce maîtresse de l'appartement, ce séjour offre un espace confortable pour se détendre et profiter d'un coin repas. De grandes fenêtres laissent entrer une abondante lumière naturelle et créent une atmosphère chaleureuse. De là, vous accédez directement à la terrasse ensoleillée et au jardin, idéal pour se relaxer en plein air. La cuisine, accessible par une élégante porte coulissante, est équipée d'éléments modernes et quasi neufs. Ses grandes fenêtres contribuent également à une ambiance lumineuse et agréable. La cuisine est louée avec la cuisine équipée. Un couloir séparé relie le séjour à la chambre, à la salle de bains moderne avec douche à l'italienne et aux toilettes invités. Une pièce intermédiaire spacieuse, donnant également accès à la terrasse, dessert une autre pièce. Cet appartement peut être aménagé selon vos besoins en bureau, chambre d'amis ou deuxième chambre. Un débarras pratique offre un espace de rangement supplémentaire. Lumineux et spacieux, en excellent état et situé au calme, cet appartement est idéal pour une ou deux personnes recherchant confort, tranquillité et un cadre de vie agréable.

**CODE DU BIEN: 25361086-1 - 26409 Wittmund / Altfunnixsiel – Wittmund**

## Détails des commodités

Helle und großzügige Erdgeschosswohnung mit ca. 100 m<sup>2</sup> Wohnfläche  
Sonnige Terrasse  
Großzügiges, lichtdurchflutetes Wohnzimmer  
Moderne, neuwertige Einbauküche  
Eigenständiger Flur zum privaten Wohnbereich  
Geräumiges Schlafzimmer  
Modernes Badezimmer mit ebenerdiger Dusche, stilvollem Waschtisch und WC  
Gäste-WC  
Weiteres Zimmer – ideal als Arbeits-, Gäste- oder zweites Schlafzimmer  
Praktischer Abstellraum  
Pflegeleichte Bodenbeläge  
Ruhige, dennoch zentrale Lage in Altfunnixsiel  
Gepflegtes 4-Familienhaus  
Eigener Stellplatz inklusive  
Garage mit in der Miete enthalten

**CODE DU BIEN: 25361086-1 - 26409 Wittmund / Altfunnixsiel – Wittmund**

## Tout sur l'emplacement

Altfunnixsiel, ein idyllischer Stadtteil der Kreisstadt Wittmund im Herzen Ostfrieslands, gilt als echter Geheimtipp für alle, die Ruhe, Natur und norddeutschen Charme zu schätzen wissen.

Der kleine Ferienort bietet alles, was man für erholsame Tage braucht. Nur rund 100 Meter von der Wohnung entfernt fließt die Harle – ein malerischer Fluss, der nach etwa sieben Kilometern in die Nordsee mündet. Der Ort selbst wartet mit einem gemütlichen Dorfshop auf, in dem Sie Kaffee, Kuchen oder ein leckeres Frühstück genießen können. Auch das beliebte Restaurant „Geilens Kutscherkroog“, ein Tierarzt sowie eine Anbindung an den Regionalverkehr befinden sich direkt vor Ort.

Der nächste Küstenort Carolinensiel liegt nur etwa 4,7 Kilometer entfernt. Dort erwarten Sie der charmante Museumshafen mit zahlreichen Cafés und Restaurants, der Yachthafen sowie der Fährhafen mit Verbindung zur Insel Wangerooge. Im Wellness- und Erlebnisbad „Cliner Quelle“ können Sie wunderbar entspannen und den Alltag hinter sich lassen.

Die Stadt Wittmund ist rund 9 Kilometer entfernt und bietet eine Vielzahl an Einkaufsmöglichkeiten, Ärzten, Apotheken, Banken sowie Schulen und Kindergärten. In der kleinen, lebendigen Innenstadt lässt es sich herrlich bummeln oder in einem der Restaurants den Abend genießen. Dank Bahnhof, Autobahnzubringer und der Nähe zu den Fährverbindungen zu den Ostfriesischen Inseln ist die Verkehrsanbindung ausgezeichnet. Die nächste Autobahn erreichen Sie nach etwa 23 Kilometern.

Ostfriesland selbst begeistert mit seiner Nähe zum einzigartigen Nationalpark Niedersächsisches Wattenmeer, das seit 2009 zum UNESCO-Weltnaturerbe gehört – ein Paradies für Naturliebhaber, Spaziergänger und alle, die das maritime Lebensgefühl suchen.

CODE DU BIEN: 25361086-1 - 26409 Wittmund / Altfunnixsiel – Wittmund

## Plus d'informations

Es liegt ein Energieverbrauchsausweis vor.

Dieser ist gültig bis 3.6.2034.

Endenergieverbrauch beträgt 122.50 kwh/(m<sup>2</sup>\*a).

Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Gas.

Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1981.

Die Energieeffizienzklasse ist D.

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: 25361086-1 - 26409 Wittmund / Altfunnixsiel – 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)