

Wittmund - Esens

Wohnen, Vermieten, Investieren – 3 Wohneinheiten in idyllischer Feldrandlage

CODE DU BIEN: 26361013



**PRIX D'ACHAT: 405.000 EUR • SURFACE HABITABLE: ca. 252,04 m² • PIÈCES: 8 • SUPERFICIE DU
TERRAIN: 2.638 m²**

CODE DU BIEN: 26361013 - 26409 Wittmund - Esens

- **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: 26361013 - 26409 Wittmund - Esens

En un coup d'œil

CODE DU BIEN	26361013
Surface habitable	ca. 252,04 m²
Type de toiture	à deux versants
Pièces	8
Chambres à coucher	5
Salles de bains	3
Année de construction	1989

Prix d'achat	405.000 EUR
Type de bien	Maison bifamiliale
Commission pour le locataire	Käuferprovision beträgt 3,3 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
État de la propriété	Bon état
Technique de construction	massif
Aménagement	Terrasse, WC invités, Jardin / utilisation partagée, Bloc-cuisine

CODE DU BIEN: 26361013 - 26409 Wittmund - Esens

Informations énergétiques

Type de chauffage	Chauffage centralisé
Chauffage	Gaz
Certification énergétique valable jusqu'au	26.08.2036
Source d'alimentation	Gaz

Certification énergétique	Diagnostic énergétique
Consommation d'énergie	145.10 kWh/m²a
Classement énergétique	E
Année de construction selon le certificat énergétique	1988

CODE DU BIEN: 26361013 - 26409 Wittmund - Esens

La propriété



CODE DU BIEN: 26361013 - 26409 Wittmund - Esens

La propriété



CODE DU BIEN: 26361013 - 26409 Wittmund - Esens

La propriété



CODE DU BIEN: 26361013 - 26409 Wittmund - Esens

La propriété



CODE DU BIEN: 26361013 - 26409 Wittmund - Esens

Une première impression

Dieses gepflegte Zweifamilienhaus mit Einliegerwohnung präsentiert sich als attraktive Immobilie für anspruchsvolle Käufer, die Wert auf großzügigen Wohnraum, funktionale Strukturen und eine ruhige, zugleich zentrumsnahe Lage legen.

Mit insgesamt 8 Zimmern, darunter 5 Schlafzimmer und 3 Badezimmer, eignet sich das Objekt sowohl zur Eigennutzung als auch als interessante Investitionsmöglichkeit.

Die Immobilie besteht aus zwei Doppelhaushälften sowie einer separaten Einliegerwohnung. Jede Einheit verfügt über einen eigenen Eingang, wodurch ein hohes Maß an Privatsphäre gewährleistet ist. Dies ermöglicht vielseitige Nutzungskonzepte, beispielsweise für Mehrgenerationenwohnen, die Kombination von Wohnen und Arbeiten oder die teilweise Vermietung.

Das Gebäude wurde in abgeschlossener Bauweise errichtet und befindet sich in einem gepflegten Zustand. Die Ausstattung ist funktional und bietet zugleich Spielraum für individuelle Anpassungen. Eine zentrale Gasheizung (installiert zwischen 2012 und 2015) sowie ein gedämmtes Dach tragen zu einem angenehmen Wohnklima und einer soliden Energieeffizienz bei. Ergänzend ist die Immobilie mit einer Photovoltaikanlage ausgestattet; die entsprechenden Förderungen sind jedoch bereits ausgelaufen.

Die Raumaufteilung überzeugt durch großzügige, offene Eingangsbereiche und durchdachte Grundrisse. Jede Haushälfte verfügt über eine eigene Küche, einen Hauswirtschaftsraum sowie eine praktische Abstellkammer. Die vorhandenen Einbauküchen bieten eine solide Grundausstattung für den täglichen Bedarf.

Besonders hervorzuheben sind die direkten Zugänge zu den Außenbereichen: Die Wohnzimmer der Haushälften führen unmittelbar auf die jeweiligen Terrassen, während die Einliegerwohnung über die Küche Zugang zur Terrasse bietet. Insgesamt stehen drei Terrassen sowie ein gepflegter Garten zur Verfügung. Die Lage am Feldrand sorgt hierbei für einen freien Blick und eine angenehme Wohnatmosphäre.

Die Fenster in den Doppelhaushälften stammen aus dem Jahr 1989, während die Einliegerwohnung im Jahr 2021 mit neuen Fenstern und Türen ausgestattet wurde. Ein Badezimmer wurde 2018 vollständig modernisiert. Zusätzlich verfügen die Haushälften jeweils über ein Gäste-WC.

Abgerundet wird das Angebot durch eine Garage sowie mehrere Stellplätze, die ausreichend

Parkmöglichkeiten bieten.

Die ruhige Lage bei gleichzeitig guter Erreichbarkeit des Stadtzentrums von Wittmund macht diese Immobilie besonders attraktiv. Der unverbaute Blick am Feldrand unterstreicht die hohe Wohnqualität.

Dieses vielseitige Objekt bietet zahlreiche Nutzungsmöglichkeiten und Entwicklungspotenziale. Gerne stehen wir Ihnen für weitere Informationen oder zur Vereinbarung eines Besichtigungstermins zur Verfügung.

CODE DU BIEN: 26361013 - 26409 Wittmund - Esens

Détails des commodités

- > Zweifamilienhaus mit Einliegerwohnung
- > Drei separate Eingänge
- > Gaszentralheizung (ca. 2012–2015)
- > Gedämmtes Dach
- > Photovoltaikanlage (Förderung ausgelaufen)
- > Drei Terrassen
- > Garten in Feldrandlage
- > Einbauküchen vorhanden
- > Hauswirtschaftsräume (HWR)
- > Abstellkammern
- > Gäste-WCs
- > Großzügige Eingangsbereiche
- > Funktionale Grundrisse
- > Fenster (1989, Doppelhaushälften)
- > Fenster & Türen erneuert (2021, Einliegerwohnung)
- > Teilmodernisiertes Badezimmer (2018)
- > Garage
- > Mehrere Stellplätze
- > Ruhige, zentrumsnahe Lage
- > 19.440 € Jahresnettokaltmiete

CODE DU BIEN: 26361013 - 26409 Wittmund - Esens

Tout sur l'emplacement

Hattersum ist ein ruhiger Ortsteil der Stadt Wittmund im gleichnamigen Landkreis in Niedersachsen. Die ländlich geprägte Umgebung bietet eine angenehme Wohnatmosphäre mit viel Ruhe und Nähe zur Natur.

Die Kreisstadt Wittmund ist in wenigen Minuten erreichbar und bietet eine gute Infrastruktur mit Einkaufsmöglichkeiten, Ärzten, Apotheken, Schulen und weiteren Einrichtungen des täglichen Bedarfs. Auch die Städte Aurich, Jever und Wilhelmshaven sind in kurzer Zeit zu erreichen und erweitern das Angebot an Arbeitsplätzen, Einkaufsmöglichkeiten sowie kulturellen und freizeitbezogenen Angeboten.

Darüber hinaus befindet sich die Nordseeküste mit beliebten Orten wie Carolinensiel und Harlesiel in gut erreichbarer Entfernung. Diese bieten vielfältige Freizeit- und Erholungsmöglichkeiten sowie einen hohen Naherholungswert.

Insgesamt verbindet die Lage in Hattersum ruhiges Wohnen im Grünen mit einer guten Erreichbarkeit der umliegenden Städte und einer soliden Infrastruktur.

CODE DU BIEN: 26361013 - 26409 Wittmund - Esens

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: 26361013 - 26409 Wittmund - Esens

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

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

www.von-poll.com