

## Wittmund

# Το νέο σας σπίτι στο Βίτμουντ – ένα ευρύχωρο σπίτι με κήπο και πολλές δυνατότητες

Αριθμός ακινήτου: 25361064



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

ΤΙΜΗ ΑΓΟΡΑΣ: 245.000 EUR • ΕΠΙΦΑΝΕΙΑ: ca. 138,9 m<sup>2</sup> • ΔΩΜΑΤΙΑ: 7 • ΈΚΤΑΣΗ ΓΗΣ: 831 m<sup>2</sup>

**Αριθμός ακινήτου: 25361064 - 26409 Wittmund**

- Με μια ματιά
- Το ακίνητο
- Ενεργειακά δεδομένα
- Μια πρώτη εντύπωση
- Όλα για την τοποθεσία
- Άλλες πληροφορίες
- Συνεργάτης επικοινωνίας

Αριθμός ακινήτου: 25361064 - 26409 Wittmund

## Με μια ματιά

Αριθμός ακινήτου	25361064	Τιμή αγοράς	245.000 EUR
Επιφάνεια	ca. 138,9 m <sup>2</sup>	οπίτι	Ανεξάρτητη μονοκατοικία
Σχήμα στέγης	Στεγανωτική οροφή	Προμήθεια	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Δωμάτια	7	Μέθοδος κατασκευής	Στερεό
Κατάσταση του ακινήτου	4	Χρησιμοποιήσιμος χώρος	ca. 51 m <sup>2</sup>
τουαλέτα	2	Έπιπλα	WC επισκεπτών, Κήπος, Εντοιχιζόμενη κουζίνα
Έτος κατασκευής	1976		
Χώρος στάθμευσης	1 x Στέγασμα για αυτοκίνητο, 2 x Εξωτερικός χώρος στάθμευσης, 1 x Γκαράζ		

Αριθμός ακινήτου: 25361064 - 26409 Wittmund

## Ενεργειακά δεδομένα

Συστήματα θέρμανσης	Κεντρική θέρμανση	Πιστοποιητικό ενέργειας	BEDARF
Πηγή ενέργειας	Αέριο	Τελική ζήτηση ενέργειας	419.00 kWh/m <sup>2</sup> a
Ενεργειακό πιστοποιητικό ισχύει έως	29.07.2035	Κατηγορία ενεργειακής απόδοσης	H
Πηγή ενέργειας	Αέριο	Έτος κατασκευής σύμφωνα με το ενεργειακό πιστοποιητικό	1976

Αριθμός ακινήτου: 25361064 - 26409 Wittmund

## Το ακίνητο



Αριθμός ακινήτου: 25361064 - 26409 Wittmund

## Το ακίνητο



Αριθμός ακινήτου: 25361064 - 26409 Wittmund

## Το ακίνητο



Αριθμός ακινήτου: 25361064 - 26409 Wittmund

## Το ακίνητο



Αριθμός ακινήτου: 25361064 - 26409 Wittmund

## Το ακίνητο



Αριθμός ακινήτου: 25361064 - 26409 Wittmund

## Το ακίνητο



Αριθμός ακινήτου: 25361064 - 26409 Wittmund

## Το ακίνητο



Αριθμός ακινήτου: 25361064 - 26409 Wittmund

## Το ακίνητο



Αριθμός ακινήτου: 25361064 - 26409 Wittmund

## Το ακίνητο



Αριθμός ακινήτου: 25361064 - 26409 Wittmund

## Το ακίνητο



Αριθμός ακινήτου: 25361064 - 26409 Wittmund

## Το ακίνητο



**Αριθμός ακινήτου: 25361064 - 26409 Wittmund**

## Μια πρώτη εντύπωση

Χτισμένο το 1976, αυτό το ακίνητο βρίσκεται σε οικόπεδο περίπου 831 τ.μ. Με εμβαδόν περίπου 138,9 τ.μ. σε δύο ορόφους, αυτό το σπίτι προσφέρει μια ποικιλία χρήσεων για οικογένειες, ζευγάρια ή όποιον χρειάζεται άφθονο χώρο. Το σπίτι διαθέτει συνολικά επτά δωμάτια, συμπεριλαμβανομένων τεσσάρων υπνοδωματίων με καλές αναλογίες. Δύο μπάνια παρέχουν την απαραίτητη άνεση για την καθημερινή ζωή: Το μπάνιο του ισόγειου ανακαινίστηκε τον Μάρτιο του 2025, ώστε να μπορείτε να επωφεληθείτε από τα μοντέρνα έπιπλα. Το δεύτερο μπάνιο βρίσκεται στον επάνω όροφο και είναι λειτουργικά εξοπλισμένο. Το σπίτι διαθέτει μια καλά μελετημένη κάτοψη. Από την είσοδο, μπαίνετε στο φωτεινό, ευρύχωρο σαλόνι, το οποίο είναι πλημμυρισμένο από φυσικό φως και προσφέρει υπέροχη θέα στον κήπο. Η κουζίνα είναι ξεχωριστή από το σαλόνι και παρέχει άφθονο χώρο για εντοιχισμένες μονάδες, καθώς και μια άνετη τραπεζαρία. Επιπλέον δωμάτια στο ισόγειο είναι ιδανικά ως γραφεία, δωμάτια επισκεπτών ή υπνοδωμάτια. Στον επάνω όροφο, εκτός από ένα μπάνιο, θα βρείτε τους ιδιωτικούς χώρους ύπνου με τρία υπνοδωμάτια με καλές αναλογίες, προσφέροντας μια σειρά από δυνατότητες. Ένα επιπλέον δωμάτιο είναι ιδανικό ως γραφείο, γκαρνταρόμπα ή δωμάτιο για χόμπι. Οι καλοδιατηρημένοι χώροι γύρω από το σπίτι προσφέρουν πολλές δυνατότητες για ατομικό σχεδιασμό, είτε ως χώρος παιχνιδιού, είτε για καλλιέργεια λαχανικών, είτε για χαλάρωση στη φύση. Υπάρχουν επίσης θέσεις στάθμευσης για πολλά οχήματα στο ακίνητο. Περισσότερες λεπτομέρειες: Το σπίτι είναι ανεπίπλωτο, προσφέροντας πλήρη ελευθερία στο σχεδιασμό του. Τα περισσότερα από τα παράθυρα είναι αυθεντικά του σπιτιού και μπορούν να αναβαθμιστούν στα τρέχοντα πρότυπα κατά τον εκσυγχρονισμό. Η ήσυχη οικιστική τοποθεσία εξασφαλίζει μια ευχάριστη γειτονιά και εύκολη πρόσβαση σε όλες τις βασικές παροχές, όπως σχολεία, καταστήματα και μέσα μαζικής μεταφοράς. Σχεδιάστε αυτό το σπίτι σύμφωνα με το δικό σας όραμα - κλείστε ένα ραντεβού επίσκεψης τώρα και ανακαλύψτε τις πολλές

δυνατότητες στο χώρο.

**Αριθμός ακινήτου: 25361064 - 26409 Wittmund**

## Όλα για την τοποθεσία

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.

**Αριθμός ακινήτου: 25361064 - 26409 Wittmund**

## Άλλες πληροφορίες

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 Handelsregisterauszugs, 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.

**Αριθμός ακινήτου: 25361064 - 26409 Wittmund**

## Συνεργάτης επικοινωνίας

Για περισσότερες πληροφορίες, επικοινωνήστε με τον υπεύθυνο επικοινωνίας σας:

Nils Onken

---

Fockenbollwerkstraße 1, 26603 Aurich

Tel.: +49 4941 - 99 03 98 0

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

*Στην αποποίηση ευθύνης της von Poll Immobilien GmbH*

---

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