

Juist

# Új otthona a gát mögött Juistban - Sokoldalú ingatlan 4 lakóegységgel (3 nyaralóapartman) egy nagy telken

VP azonosító: 25418036



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

VÉTELÁR: 1.580.000 EUR • HASZNOS LAKÓTÉR: ca. 168 m<sup>2</sup> • SZOBÁK: 7 • FÖLDTERÜLET: 778 m<sup>2</sup>

VP azonosító: 25418036 - 26571 Juist

- Áttekintés
- Az ingatlan
- Áttekintés: Energia adatok
- Az első benyomás
- Részletes felszereltség
- Minden a helyszínről
- További információ / adatok
- Kapcsolattartó

VP azonosító: 25418036 - 26571 Juist

## Áttekintés

|                 |                        |
|-----------------|------------------------|
| VP azonosító    | 25418036               |
| Hasznos lakótér | ca. 168 m <sup>2</sup> |
| Szobák          | 7                      |
| Hálósobák       | 5                      |
| Fürdőszobák     | 4                      |
| Építés éve      | 1919                   |

|                             |                                                                                       |
|-----------------------------|---------------------------------------------------------------------------------------|
| Vételár                     | 1.580.000 EUR                                                                         |
| Jutalék                     | Käuferprovision<br>beträgt 3,57 % (inkl.<br>MwSt.) des<br>beurkundeten<br>Kaufpreises |
| Modernizálás /<br>felújítás | 2017                                                                                  |
| Az ingatlan állapota        | Karbantartott                                                                         |
| Kivitelezési<br>módszer     | Szilárd                                                                               |
| Hasznos terület             | ca. 16 m <sup>2</sup>                                                                 |
| Felszereltség               | Terasz, Kert / közös<br>használat, Beépített<br>konyha, Erkély                        |

VP azonosító: 25418036 - 26571 Juist

## Áttekintés: Energia adatok

|                                                   |               |
|---------------------------------------------------|---------------|
| Futési rendszer                                   | Központifutás |
| Energiaforrás                                     | Gáz           |
| Energia tanúsítvány<br>érvényességének<br>lejárat | 01.09.2034    |
| Energiaforrás                                     | Gáz           |

|                                                                  |                            |
|------------------------------------------------------------------|----------------------------|
| Energiatanúsítvány                                               | Energetikai<br>tanúsítvány |
| Teljes energiaigény                                              | 463.70 kWh/m²a             |
| Energiahatékonysági<br>besorolás /<br>Energetikai<br>tanúsítvány | H                          |
| Építési év az<br>energiatanúsítvány<br>szerint                   | 1993                       |

VP azonosító: 25418036 - 26571 Juist

## Az ingatlan



VP azonosító: 25418036 - 26571 Juist

## Az ingatlan



VP azonosító: 25418036 - 26571 Juist

## Az ingatlan



VP azonosító: 25418036 - 26571 Juist

## Az ingatlan



VP azonosító: 25418036 - 26571 Juist

## Az ingatlan



VP azonosító: 25418036 - 26571 Juist

## Az ingatlan



VP azonosító: 25418036 - 26571 Juist

## Az ingatlan



VP azonosító: 25418036 - 26571 Juist

## Az ingatlan



VP azonosító: 25418036 - 26571 Juist

## Az első benyomás

Eladó egy jól karbantartott ikerház három lakással és egy különálló melléképülettel, amelyben egy lakás és egy átalakított tetotér található. Az ingatlan tágas, körülbelül 147 m<sup>2</sup>-es lakóterületet kínál, míg a melléképület körülbelül 21 m<sup>2</sup>-es. A telek területe körülbelül 778 m<sup>2</sup>. Összesen hét szoba áll rendelkezésre, köztük öt hálósoba és négy fürdoszoba. Az ingatlan 2017-ben átfogó modernizáción esett át, amelynek részeként jelentős fejlesztéseket végeztek, mint például az összes csővezeték és elektromos vezetékek cseréje, új radiátorok beszerelése és a fürdoszobák felújítása új padlóburkolattal. Mindkét épület ablakainak nagy részét tripla üvegezésű egységekre cserélték. Az ingatlan központi fűtéssel van felszerelve, amelyet nagy teljesítményű Viessmann gázkazán működtet. Különösen figyelemre méltó a főépület három lakásra való felosztása, amelyek közül kettő alkalmas nyaralóként való használatra. Ezeknek a lakásoknak a kihasználtsága nagyon magas, így vonzó bérbeadási lehetőséget kínálnak. Ezenkívül van egy melléképület is, amelyben egy nyaraló is található, és egy átalakított tetotér is található további lakóterként. A földszinten található külső redonyok további kényelmet és magánéletet biztosítanak. További jellemzők közé tartozik két modern, beépített konyha, melyeket 2017-ben újítottak fel, és két konyhasarok. Az eredeti padlódeszkák, melyeket a jelenlegi padlóburkolat alatt megőriztek, igény szerint újra láthatóvá tehetők. A nappaliban beépített szekrények biztosítanak bőséges tárolóhelyet és rendszerezést. A déli fekvésű erkély és a három terasz lehetőséget kínál a szabadtéri kikapcsolódásra. A tetőt szigetelték, a padlást pedig átalakították, így további lakó- vagy tárolóhelyet alakítottak ki. A részleges pince és egy pince további tárolási lehetőségeket biztosít. A tágas kert számos lehetőséget kínál. Egy műhely barkácsoláshoz is helyet biztosít. Ezzel az ingatlannal nemcsak kényelmes otthonra tehet szert, hanem jövedelmező bérbeadási jövedelemre is. A jól megtervezett elrendezés és a modern felszereltség vonzó kilátásokat kínál mind a háztulajdonosok, mind a befektetők számára. Kérésre szívesen adunk további információkat.

VP azonosító: 25418036 - 26571 Juist

## Részletes felszereltség

Insgesamt 4 Wohneinheiten  
Sehr guter Gesamtzustand  
Regelmäßige Instandhaltung  
Haupthaus mit drei Wohneinheiten (davon zwei Ferienwohnungen)  
Nebengebäude mit einer Ferienwohnung und ausgebautem Dachboden als Nutzfläche  
Fahrrad-Unterstand  
Großes Grundstück  
Werkstatt  
Großer Geräte- und Fahrradschuppen  
Dach gedämmt, ausgebauter Dachboden  
Fenster überwiegend dreifach verglast in beiden Gebäuden  
Außenjalousien im Erdgeschoss  
Gastherme (Vissmann)  
Neue Elektrik u. Leitungen (2017)  
Teilkeller und Kriechkeller  
Alter Dielenboden unter Bodenbelägen  
Einbauschränke  
Zwei Einbauküchen (2017)  
Zwei Pantryküchen (2017)  
Süd-Balkon mit Blick auf die Nordsee  
Süd-Terrassen mit WPC Platten

VP azonosító: 25418036 - 26571 Juist

## Minden a helyszínrol

Juist ist mit ihren 17 km die längste der sieben Ostfriesischen Inseln. Manche bezeichnen die Insel auch als längste Sandbank im Wattenmeer. Keine Insel an der Nordseeküste findet einen so guten Einklang zwischen Natur, Kultur, Sehenswürdigkeiten, Erholung, als auch sehr guter Gastronomie.

Liebevoll wird Juist auch als "Töwerland" (das Zauberland) bezeichnet.

Hier ist Entschleunigung Programm - Die Hauptverkehrsmittel sind das Fahrrad und die legendären Pferdefuhrwerke. Mit Ihnen wird die gesamte Insel versorgt. Auf die Insel kommen Sie mit der Fähre oder den Schnellbooten von Norddeich-Mole. Als Alternative steht die Inselfluglinie mit ihren Inselflugzeugen zur Verfügung.

Wie auf allen Ostfriesischen Inseln ist auch auf Juist der Tourismus die Haupteinnahmequelle. Jedoch verstanden die Insulaner es den Ursprung der Insel mit Ihrer Naturverbundenheit weiter aufrecht zu erhalten. Diese perfekte Symbiose aus Tradition und moderne macht Juist zu einer einzigartigen attraktiven Insel.

VP azonosító: 25418036 - 26571 Juist

## További információ / adatok

Es liegt ein Energiebedarfsausweis vor.

Dieser ist gültig bis 1.9.2034.

Endenergiebedarf beträgt 463.70 kwh/(m<sup>2</sup>\*a).

Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Gas.

Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1993.

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.

VP azonosító: 25418036 - 26571 Juist

## Kapcsolattartó

További információért forduljon a kapcsolattartójához:

Nils Onken

---

Fockenbollwerkstraße 1, 26603 Aurich

Tel.: +49 4941 - 99 03 98 0

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

*A von Poll Immobilien GmbH felelősségkizárásához*

---

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