Baltrum / Ostdorf

Ferienidyll mit Meerluft – Gepflegte DG-Wohnung in Dünennähe

VP azonosító: 25418061

VÉTELÁR: 248.000 EUR • **HASZNOS LAKÓTÉR:** ca. 32 m² • **SZOBÁK:** 1.5

VP azonosító: 25418061 - 26579 Baltrum / Ostdorf

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

VP azonosító: 25418061 - 26579 Baltrum / Ostdorf

Áttekintés

VP azonosító	25418061
Hasznos lakótér	ca. 32 m²
Szobák	1.5
Hálószobák	1
FÜRDOSZOBÁK	1
ÉPÍTÉS ÉVE	1976

Vételár	248.000 EUR
Jutalék	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Modernizálás / Felújítás	2023
AZ INGATLAN ÁLLAPOTA	Karbantartott
Kivitelezési módszer	Szilárd
Felszereltség	Kert / közös használat, Beépített konyha, Erkély

VP azonosító: 25418061 - 26579 Baltrum / Ostdorf

Áttekintés: Energia adatok

Energiaforrás	Elektro
Energia tanúsítvány érvényességének lejárata	04.06.2035
Energiaforrás	Elektromosság

Energiatanúsítvány	Energetikai tanúsítvány
Teljes energiaigény	187.70 kWh/m²a
Energiahatékonysági besorolás / Energetikai tanúsítvány	F
Építési év az energiatanúsítvány szerint	1976

VP azonosító: 25418061 - 26579 Baltrum / Ostdorf

Az ingatlan

VP azonosító: 25418061 - 26579 Baltrum / Ostdorf

Az ingatlan

VP azonosító: 25418061 - 26579 Baltrum / Ostdorf

Az ingatlan

VP azonosító: 25418061 - 26579 Baltrum / Ostdorf

Az ingatlan

VP azonosító: 25418061 - 26579 Baltrum / Ostdorf

Az ingatlan

VP azonosító: 25418061 - 26579 Baltrum / Ostdorf

Az ingatlan

VP azonosító: 25418061 - 26579 Baltrum / Ostdorf

Az ingatlan

VP azonosító: 25418061 - 26579 Baltrum / Ostdorf

Az elso benyomás

Diese gemütliche Dachgeschosswohnung befindet sich in einem sehr gepflegten Mehrparteienhaus auf der idyllischen Nordseeinsel Baltrum. Das im Jahr 1975 errichtete Gebäude strahlt einen gepflegten Charme aus und bietet dank fortlaufender Modernisierungsmaßnahmen zeitgemäßen Wohnkomfort.

Die Wohnung überzeugt durch eine geschickte Raumaufteilung und eine einladende, wohnliche Atmosphäre. Der Wohn- und Schlafbereich ist derzeit durch eine praktische Falttür getrennt, was eine flexible Nutzung ermöglicht. Alternativ besteht die Möglichkeit, diesen Bereich durch eine feste Wand dauerhaft zu trennen und so zwei abgeschlossene Räume zu schaffen. Die gemütliche Einrichtung wurde im Laufe der Jahre regelmäßig aktualisiert und liebevoll gepflegt, sodass sich die Wohnung in einem sehr guten Zustand präsentiert.

Ein besonderes Highlight ist der Balkon mit traumhaftem Blick auf die charakteristischen Dünen von Baltrum – ein idealer Ort, um die Ruhe der Insel zu genießen und entspannte Stunden im Freien zu verbringen.

Zur Wohnung gehört ein eigener Spitzboden, der zusätzlichen Stauraum bietet. Außerdem steht ein separater Abstellraum zur Verfügung, in dem Sie bequem Ihre Fahrräder unterbringen können.

Diese charmante Wohnung bietet die perfekte Kombination aus maritimem Flair, praktischem Wohnkomfort und erholsamer Insellage – ideal als Zweitwohnsitz, Ferienimmobilie oder ruhiger Rückzugsort.

VP azonosító: 25418061 - 26579 Baltrum / Ostdorf

Részletes felszereltség

– ruige Lage
– Ferienwohnung
– gepflegter Zustand
– Dünenblick
– Nähe zum Meer
– laufend modernisiert
– neuwertige Fenster
– Insektenschutzgitter
– separate Küche
– Abstellraum
– Spitzboden

VP azonosító: 25418061 - 26579 Baltrum / Ostdorf

Minden a helyszínrol

Der Ortsteil Ostdorf liegt im östlichen Teil der autofreien Nordseeinsel Baltrum, die zur Inselkette der Ostfriesischen Inseln gehört. Baltrum ist die kleinste bewohnte Insel dieser Gruppe und gilt als besonders ruhig, naturnah und ursprünglich – ein wahres Refugium für Erholungssuchende.

Ostdorf ist geprägt von einer entspannten, dörflichen Atmosphäre mit kleinen, gepflegten Häusern, charmanten Ferienunterkünften und liebevoll gestalteten Gärten. Hier lebt und urlaubt man in unmittelbarer Nähe zur Natur: Nur wenige Gehminuten trennen die Bewohner von den weiten Sandstränden, den malerischen Dünenlandschaften und dem UNESCO-Weltnaturerbe Wattenmeer.

Ein kleines Restaurat sowie ein charmantes Cafe finden Sie in Sichtweite. Spaziergänge am Strand, ausgedehnte Radtouren oder Wattwanderungen starten ebenfalls direkt vor der Haustür.

Ostdorf vereint auf ideale Weise Ruhe und Nähe zur Natur mit einer guten Anbindung an das beschauliche Inselleben. Wer einen entspannten Rückzugsort mit authentischem Nordseeflair sucht, findet im Ostdorf von Baltrum einen ganz besonderen Platz.

VP azonosító: 25418061 - 26579 Baltrum / Ostdorf

További információ / adatok

Es liegt ein Energiebedarfsausweis vor.
Dieser ist gültig bis 4.6.2035.
Endenergiebedarf beträgt 187.70 kwh/(m²*a).
Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Elektro.
Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1976.
Die Energieeffizienzklasse ist F.

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.

VP azonosító: 25418061 - 26579 Baltrum / Ostdorf

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

A von Poll Immobilien GmbH felelősségkizárásához

www.von-poll.com