

Wittmund

# Új otthonod Wittmundban – tágas ház kerttel és számos lehetőséggel

VP azonosító: 25361064



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

VÉTELÁR: 245.000 EUR • HASZNOS LAKÓTÉR: ca. 138,9 m<sup>2</sup> • SZOBÁK: 7 • FÖLDTERÜLET: 831 m<sup>2</sup>

**VP azonosító: 25361064 - 26409 Wittmund**

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

VP azonosító: 25361064 - 26409 Wittmund

## Áttekintés

VP azonosító	25361064
Hasznos lakótér	ca. 138,9 m <sup>2</sup>
Teto formája	Nyeregteto
Szobák	7
Hálósobák	4
Fürdoszobák	2
Építés éve	1976
Parkolási lehetőségek	1 x Beálló, 2 x Felszíni parkolóhely, 1 x Garázs

Vételár	245.000 EUR
Ház	Családi ház
Jutalék	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Kivitelezési módszer	Szilárd
Hasznos terület	ca. 51 m <sup>2</sup>
Felszereltség	Vendég WC, Kert / közös használat, Beépített konyha

VP azonosító: 25361064 - 26409 Wittmund

## Áttekintés: Energia adatok

Futési rendszer	Központifutés
Energiaforrás	Gáz
Energia tanúsítvány érvényességének lejárat	29.07.2035
Energiaforrás	Gáz

Energiatanúsítvány	Energetikai tanúsítvány
Teljes energiaigény	419.00 kWh/m <sup>2</sup> a
Energiahatékonysági besorolás / Energetikai tanúsítvány	H
Építési év az energiatanúsítvány szerint	1976

VP azonosító: 25361064 - 26409 Wittmund

## Az ingatlan



VP azonosító: 25361064 - 26409 Wittmund

## Az ingatlan



VP azonosító: 25361064 - 26409 Wittmund

## Az ingatlan



VP azonosító: 25361064 - 26409 Wittmund

## Az ingatlan



VP azonosító: 25361064 - 26409 Wittmund

## Az ingatlan



VP azonosító: 25361064 - 26409 Wittmund

## Az ingatlan



VP azonosító: 25361064 - 26409 Wittmund

## Az ingatlan



VP azonosító: 25361064 - 26409 Wittmund

## Az ingatlan



VP azonosító: 25361064 - 26409 Wittmund

## Az ingatlan



VP azonosító: 25361064 - 26409 Wittmund

## Az ingatlan



**VP azonosító: 25361064 - 26409 Wittmund**

## **Az ingatlan**



**VP azonosító: 25361064 - 26409 Wittmund**

## Az első benyomás

Az 1976-ban épült ingatlan egy körülbelül 831 m<sup>2</sup>-es telken fekszik. A két szinten elosztott, körülbelül 138,9 m<sup>2</sup>-es lakóterülettel rendelkező ház változatos felhasználási lehetőségeket kínál családok, párok vagy bárki számára, akinek sok helyre van szüksége. A házban összesen hét szoba található, köztük négy jól elrendezett hálószoba. Két fürdőszoba biztosítja a mindennapi élethez szükséges kényelmet: A földszinti fürdőszobát 2025 márciusában újították fel, így modern berendezéseket használhat. A második fürdőszoba az emeleten található, és funkcionálisan felszerelt. A ház átgondolt alaprajzzal büszkélkedhet. A bejárattól a világos, tágas nappaliba lépünk, amely természetes fénnel teli, és szép kilátást nyújt a kertre. A konyha elkülönül a nappaltól, és bőséges helyet biztosít a beépített bútoroknak, valamint egy kényelmes étkezőnek. A földszinten található további szobák ideálisak irodának, vendégszobának vagy hálószobának. Az emeleten a fürdőszoba mellett három jól elrendezett hálószobával rendelkező külön hálószobák találhatók, amelyek számos lehetőséget kínálnak. Egy további szoba ideális irodának, öltözőnek vagy hobbiszobának. A házat körülvevő gondozott kert számos lehetőséget kínál az egyedi kialakításra, legyen szó játszótérrel, zöldségtermesztésről vagy pihenésről a természetben. A telken több jármű számára is van parkolóhely. További részletek: A ház bútorozatlan, így teljes szabadságot biztosít a kialakításában. A legtöbb ablak eredeti, és a modernizáció során a mai szabványoknak megfelelően felújítható. A csendes lakóövezet kellemes környezetet és minden alapvető szolgáltatás, például iskolák, üzletek és tömegközlekedés könnyű megközelíthetőségét biztosítja. Tervezze meg ezt a házat saját elképzelése szerint – egyeztessen időpontot most megtekintésre, és fedezze fel a helyszínen kínált számos lehetőséget.

**VP azonosító: 25361064 - 26409 Wittmund**

## **Minden a helyszínról**

**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.**

**VP azonosító: 25361064 - 26409 Wittmund**

## **További információ / adatok**

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.

**VP azonosító: 25361064 - 26409 Wittmund**

## **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)**