

Wittmund / Harlesiel - Wittmund

# Ihr Rückzugsort am Wasser: Stilvolles Reihenendhaus mit Sauna, Kamin & Terrasse

VP azonosító: 26361002



VÉTELÁR: 419.000 EUR • HASZNOS LAKÓTÉR: ca. 80 m<sup>2</sup> • SZOBÁK: 4 • FÖLDTERÜLET: 250 m<sup>2</sup>

**VP azonosító: 26361002 - 26409 Wittmund / Harlesiel - Wittmund**

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

**VP azonosító: 26361002 - 26409 Wittmund / Harlesiel - Wittmund**

## Áttekintés

VP azonosító	26361002
Hasznos lakótér	ca. 80 m <sup>2</sup>
Teto formája	Nyeregteto
Szobák	4
Hálósobák	2
Fürdoszobák	1
Építés éve	2006

Vételár	419.000 EUR
Jutalék	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Az ingatlan állapota	Újszeru
Kivitelezési módszer	Szilárd
Felszereltség	Terasz, Vendég WC, Szauna, Kandalló, Kert / közös használat

VP azonosító: 26361002 - 26409 Wittmund / Harlesiel - Wittmund

## Áttekintés: Energia adatok

Futési rendszer	Padlófűtés	Energiatanúsítvány	Energia tanúsítvány
Energiaforrás	Elektromosság	Végso energiafogyasztás	55.70 kWh/m <sup>2</sup> a
Energia tanúsítvány érvényességének lejárat	21.05.2036	Energiahatékonysági besorolás / Energetikai tanúsítvány	B
Energiaforrás	Geotermikus	Építési év az energiatanúsítvány szerint	2006

VP azonosító: 26361002 - 26409 Wittmund / Harlesiel - Wittmund

## Az ingatlan



VP azonosító: 26361002 - 26409 Wittmund / Harlesiel - Wittmund

## Az ingatlan



VP azonosító: 26361002 - 26409 Wittmund / Harlesiel - Wittmund

## Az ingatlan



VP azonosító: 26361002 - 26409 Wittmund / Harlesiel - Wittmund

## Az ingatlan



**VP azonosító: 26361002 - 26409 Wittmund / Harlesiel - Wittmund**

## Az elso benyomás

Diese moderne Reihenendhaus aus dem Jahr 2006 bietet Ihnen auf ca. 80 qm Wohnfläche ein attraktives Wohnerlebnis in einem gefragten Feriengebiet direkt am Hafen. Das Haus präsentiert sich in einem neuwertigen Zustand und überzeugt durch eine hochwertige Ausstattung sowie zahlreiche komfortable Details, die sowohl für den Eigenbedarf als auch für eine erfolgreiche Vermietung interessant sind. Aktuell wird die Immobilie als Ferienobjekt genutzt und ist mit vier Sternen klassifiziert. Sie genießt eine sehr gute Auslastung mit ca. 180 Tagen im Jahr. Das Gesamtgrundstück erstreckt sich insgesamt über ca. 1.554 qm und bietet verschiedene Nutzungsmöglichkeiten im Außenbereich. Die Ferienwohnung hat einen eigenen Garten und ein Grundstücksanteil von ca. 100 qm. Highlight ist die sonnige Terrasse mit einem Strandkorb, Gartenmöbeln und einem Grill – ideal für entspannte Stunden im Freien. Ein weiteres Plus stellt die Blockhütte aus dem Jahr 2022 dar, die zusätzlichen Stauraum oder individuelle Nutzungsmöglichkeiten bereithält. Die Doppelhaushälfte verfügt insgesamt über 4 Zimmer, darunter 2 Schlafzimmer und 1 Badezimmer. Das helle Raumgefühl wird durch ein offenes Wohnen und großzügige Fensterflächen unterstrichen. Doppelverglaste Fenster aus Kunststoff sind mit Außenrollos und elektrischen Fliegengittern ausgestattet und sorgen für Schutz und Komfort. Die gesamte Wohnfläche ist durchdacht konzipiert und bietet ausreichend Platz für Familien oder Feriengäste. Das Badezimmer ist mit sowohl einem Duschbad als auch einem Wannenbad ausgestattet. Für entspannende Momente steht Ihnen eine Sauna zur Verfügung. Weiteren Komfort garantiert der Kamin, der besonders an kühleren Tagen für wohlige Wärme sorgt. Die Erdwärmepumpe sorgt in Verbindung mit einer Fußbodenheizung für eine effiziente und angenehme Wärmeverteilung im gesamten Haus. Die Küche ist mit einer vollständigen Ausstattung versehen, wobei die Küchengeräte – darunter Geschirrspüler – erst im Jahr 2022 erneuert wurden. Ein angrenzender Hauswirtschaftsraum verfügt über eine Waschmaschine und einen Trockner. Hochwertiges Parkett sowie Vinylböden schaffen eine angenehme Wohnatmosphäre; das Parkett wurde 2026 überarbeitet, zeitgleich wurde das gesamte Haus gestrichen. Alle Schlafzimmer und Schlafmöglichkeiten sind auf hohem Niveau ausgestattet. Ab März 2025 stehen neue Matratzen für die Ferienbetten zur Verfügung, was den Komfort nochmals erhöht. Für Ihr Fahrzeug ist ein Stellplatz vorhanden. Sie profitieren von einer Gebäudestruktur, die seit Fertigstellung laufend gepflegt und modernisiert wurde. Das Objekt zeichnet sich durch gehobene Ausstattungsqualität aus und bietet mit vier hellen Zimmern, offener Wohnsituation, direkter Nähe zum Hafen sowie individuellen Extras eine besondere Wohnatmosphäre.

Lassen Sie sich die Chance nicht entgehen und vereinbaren Sie einen Besichtigungstermin, um sich persönlich von den Vorzügen dieser außergewöhnlichen Immobilie zu überzeugen.

**VP azonosító: 26361002 - 26409 Wittmund / Harlesiel - Wittmund**

## **Részletes felszereltség**

**4 Zimmer (davon 2 Schlafzimmer)**  
**Offener Wohn- und Essbereich mit großzügigen Fensterflächen**  
**Modernes Badezimmer mit Dusche und Badewanne**  
**Eigene Sauna für zusätzlichen Komfort**  
**Kamin für gemütliche Abende**  
**Voll ausgestattete Einbauküche (Geräte 2022 erneuert, inkl. Geschirrspüler & Gefrierfach)**  
**Hauswirtschaftsraum mit Waschmaschine und Trockner**  
**Hochwertige Parkett- und Vinylböden (Parkett 2026 aufgearbeitet)**  
**Fußbodenheizung im gesamten Haus**  
**Energieeffiziente Erdwärmepumpe**  
**Doppelverglaste Kunststofffenster**  
**elektrische Außenrollos**  
**Fliegengitter**  
**Sonnige Terrasse mit Gartenmöbeln, Strandkorb und Grill**  
**Blockhütte (Baujahr 2022) für zusätzlichen Stauraum**  
**PKW-Stellplatz direkt am Haus**  
**Laufend modernisiert und sehr gepflegter Zustand**  
**4-Sterne-Klassifizierung als Ferienimmobilie**  
**Sehr gute Auslastung in der Ferienvermietung**  
**Das Hausgeld inkl. Instandhaltungsrücklage beträgt aktuell ca. 130 €**

**VP azonosító: 26361002 - 26409 Wittmund / Harlesiel - Wittmund**

## Minden a helyszínról

**Top-Lage an der Nordsee – Carolinensiel / Harlesiel (Wittmund)**

>Beliebte Ferienregion mit maritimem Flair, direkt am Hafen und nur wenige Minuten vom Strand entfernt.

**-Highlights der Lage-**

>Direkte Nähe zur Nordsee, Strand & Promenade

>Fähranleger nach Wangerooge in Harlesiel

Idyllische Hafenlandschaft mit Cafés & Restaurants

>Sehr hohe Nachfrage im Ferienvermietungsmarkt

**-Freizeit & Erholung-**

>Rad- und Wanderwege entlang der Deiche

>Wassersport (Segeln, Kiten, Angeln)

>Strand, Meerwasserfreibad & Yachthafen

>Kur- & Wellnessangebote (z. B. Cliner Quelle)

>Ganzjährig attraktives Urlaubsgebiet

**-Infrastruktur-**

>Einkaufsmöglichkeiten, Bäcker &

Gastronomie vor Ort

>Ärzte, Apotheken & Versorgung in unmittelbarer Nähe

>Schulen & Kindergärten in der Region

Wittmund (ca. wenige Minuten) mit erweitertem Angebot

**-Verkehrsanbindung-**

>Gute Anbindung über B210 & B461

Schnelle Wege nach Jever, Wilhelmshaven & Aurich

>Bahnhof in Wittmund

>Fährverbindung nach Wangerooge

**VP azonosító: 26361002 - 26409 Wittmund / Harlesiel - Wittmund**

## **További információ / adatok**

**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: 26361002 - 26409 Wittmund / Harlesiel - 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)**