

Wittmund – Aurich

# Reserviert - Ebenerdig & Saniert - 6 Zimmer für die ganze Familie

CODICE OGGETTO: 24210020



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

PREZZO D'ACQUISTO: 160.000 EUR • SUPERFICIE NETTA: ca. 120 m<sup>2</sup> • VANI: 6 • SUPERFICIE DEL TERRENO: 781 m<sup>2</sup>

CODICE OGGETTO: 24210020 - 26409 Wittmund – Aurich

- A colpo d'occhio
- La proprietà
- Dati energetici
- Una prima impressione
- Dettagli dei servizi
- Tutto sulla posizione
- Ulteriori informazioni
- Partner di contatto

CODICE OGGETTO: 24210020 - 26409 Wittmund – Aurich

## A colpo d'occhio

CODICE OGGETTO	24210020
Superficie netta	ca. 120 m <sup>2</sup>
Tipologia tetto	a due falde
DISPONIBILE DAL	Previo accordo
Vani	6
Camere da letto	4
Bagni	2
Anno di costruzione	1955
Garage/Posto auto	2 x superficie libera, 1 x Garage

Prezzo d'acquisto	160.000 EUR
Casa	Casa unifamiliare
Compenso di mediazione	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Modernizzazione / Riqualficazione	2021
Stato dell'immobile	Ristrutturato
Superficie lorda	ca. 30 m <sup>2</sup>
Caratteristiche	Terrazza, Giardino / uso comune, Cucina componibile

CODICE OGGETTO: 24210020 - 26409 Wittmund – Aurich

## Dati energetici

Tipologia di riscaldamento	a pavimento	Certificazione energetica	Diagnosi energetica
Riscaldamento	GAS	Consumo energetico	232.20 kWh/m <sup>2</sup> a
CERTIFICAZIONE ENERGETICA VALIDO FINO A	11.04.2034	Classe di efficienza energetica	G
Fonte di alimentazione	Gas		

CODICE OGGETTO: 24210020 - 26409 Wittmund – Aurich

## La proprietà



CODICE OGGETTO: 24210020 - 26409 Wittmund – Aurich

## La proprietà



CODICE OGGETTO: 24210020 - 26409 Wittmund – Aurich

## La proprietà



CODICE OGGETTO: 24210020 - 26409 Wittmund – Aurich

## La proprietà



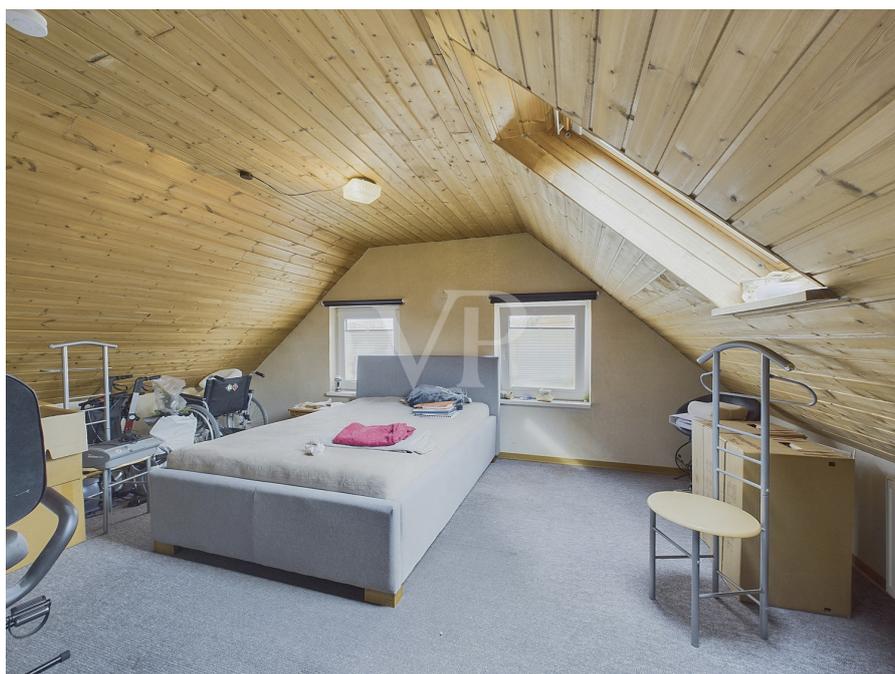
CODICE OGGETTO: 24210020 - 26409 Wittmund – Aurich

## La proprietà



CODICE OGGETTO: 24210020 - 26409 Wittmund – Aurich

## La proprietà



CODICE OGGETTO: 24210020 - 26409 Wittmund – Aurich

## La proprietà



**CODICE OGGETTO: 24210020 - 26409 Wittmund – Aurich**

## Una prima impressione

Dieses liebevoll sanierte Einfamilienhaus, eingebettet in die verkehrsgünstige Lage nahe Wittmund, vereint modernen Komfort mit dem Charme der ländlichen Optik. Mit einer umfassenden Sanierung im Jahr 2020 wurde das ebenerdige Wohnhaus auf den neuesten Stand der Technik gebracht und bietet auf 120 m<sup>2</sup> Wohnfläche und einem großzügigen Grundstück von 781 m<sup>2</sup> eine ideale Wohnatmosphäre für Familien oder Paare. Das Haus verfügt über insgesamt 6 Zimmer. 3 davon erstrecken sich im ebenerdigen Bereich, was den täglichen Komfort erheblich steigert. Das Badezimmer ist mit einem direkten Zugang zum Schlafzimmer verbunden. Es wurde 2020 komplett saniert. Erleben Sie den Luxus einer Fußbodenheizung in einem stilvoll sanierten Badezimmer. Modernste Technik: Die Elektrik des Hauses wurde komplett erneuert. Elektrische Jalousien wahren Ihre Privatsphäre. Zudem wurde ein Treppenlift ins Dachgeschoss installiert, welches 2015 ausgebaut, gedämmt und einzeln abgesichert wurde. Dies bietet zusätzlichen Wohnraum und Flexibilität. Hier befinden sich ebenfalls Küchenanschlüsse. Eine 2. Wohneinheit ist somit möglich und erschließt weitere Potenziale. Die Einbauküche im Küchenbereich ist mit einem hochmodernen BORA Lüftungssystem ausgestattet. Eine moderne Leasing Heizungsanlage aus 2021 (Vertrag bis 2036) sorgt für effiziente und umweltschonende Wärme. Alle Fenster wurden 2020 ausgetauscht, was zu einer verbesserten Energieeffizienz und Lärmdämmung beiträgt. Der untere Bereich des Hauses wurde mit neuen, hochwertigen Fliesen ausgestattet, die ein ansprechendes und pflegeleichtes Wohnambiente schaffen. Ihre Fahrzeuge finden in der großzügigen, 2021 neu errichteten Doppelgarage Platz und Schutz. Dieses Haus ist perfekt für diejenigen, die eine moderne, sorgfältig sanierte Immobilie in der Nähe der Natur, aber auch in Reichweite der städtischen Annehmlichkeiten von Wittmund suchen. Hier vereinen sich Lebensqualität und Komfort zu einem tollen Zuhause.

**CODICE OGGETTO: 24210020 - 26409 Wittmund – Aurich**

## Dettagli dei servizi

Ebenerdig - 6 Zimmer - Einbauküche mit BORA Lüftungssystem & Herd -  
Fußbodenheizung im Badezimmer - Leasing Heizung aus 2021 - Treppenlift - Elektrische  
Jalousien - Doppelgarage aus 2021 - Dachgeschoss ausgebaut & einzeln abgesichert -  
Saniertes Badezimmer - Neue Fenster mit Doppelverglasung - Küchenanschlüsse im DG  
vorhanden

**CODICE OGGETTO: 24210020 - 26409 Wittmund – Aurich**

## Tutto sulla posizione

Leerhafe ist ein Ortsteil der Stadt Wittmund im gleichnamigen Landkreis Wittmund in Niedersachsen. Leerhafe liegt sechs Kilometer südlich der Kernstadt von Wittmund und ist seit der kommunalen Gebietsreform ein Teil der Stadt Wittmund. Geografisch ist der Ort auf einem eiszeitlichen Geestausläufer angesiedelt, der in das östliche Marschgebiet hineinragt. Leerhafe ist eine bevorzugte Wohngegend im Stadtgebiet von Wittmund. Neue Baugebiete wurden erschlossen und bebaut. Leerhafe hat eine gut ausgeprägte Infrastruktur. Eine Arztpraxis und Apotheke befinden sich im Ort. Auch eine Bank, Grundschule, Kindergarten, Tankstelle, Lebensmittelmarkt und Dienstleistungsbetriebe sind im Ort angesiedelt.

**CODICE OGGETTO: 24210020 - 26409 Wittmund – Aurich**

## Ulteriori informazioni

Es liegt ein Energiebedarfsausweis vor. Dieser ist gültig bis 11.4.2034. Endenergiebedarf beträgt 232.20 kWh/(m<sup>2</sup>\*a). Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Gas. Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1955. Die Energieeffizienzklasse ist G.

CODICE OGGETTO: 24210020 - 26409 Wittmund – Aurich

## Partner di contatto

Per ulteriori informazioni, si prega di contattare la persona di riferimento:

Nils Onken

---

Fockenbollwerkstraße 1 Aurich / Frisia orientale  
E-Mail: [ostfriesland@von-poll.com](mailto:ostfriesland@von-poll.com)

*To Disclaimer of von Poll Immobilien GmbH*

---

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