

Juist

La tua nuova casa dietro la diga di Juist - Proprietà versatile con 4 unità abitative (3 appartamenti per le vacanze) su un ampio terreno

*Codice oggetto: 25418036*



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

**PREZZO D'ACQUISTO: 1.580.000 EUR • SUPERFICIE NETTA: ca. 168 m<sup>2</sup> • VANI: 7 • SUPERFICIE DEL TERRENO: 778 m<sup>2</sup>**

Codice oggetto: 25418036 - 26571 Juist

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

**Codice oggetto: 25418036 - 26571 Juist**

## A colpo d'occhio

Codice oggetto	<b>25418036</b>
Superficie netta	ca. 168 m <sup>2</sup>
Vani	<b>7</b>
Camere da letto	<b>5</b>
Bagni	<b>4</b>
Anno di costruzione	<b>1919</b>

Prezzo d'acquisto	<b>1.580.000 EUR</b>
Casa	<b>Casa plurifamiliare</b>
Compenso di mediazione	<b>Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises</b>
Modernizzazione / Riqualificazione	<b>2017</b>
Stato dell'immobile	<b>Curato</b>
Tipologia costruttiva	<b>massiccio</b>
Superficie lorda	<b>ca. 16 m<sup>2</sup></b>
Caratteristiche	<b>Terrazza, Giardino / uso comune, Cucina componibile, Balcone</b>

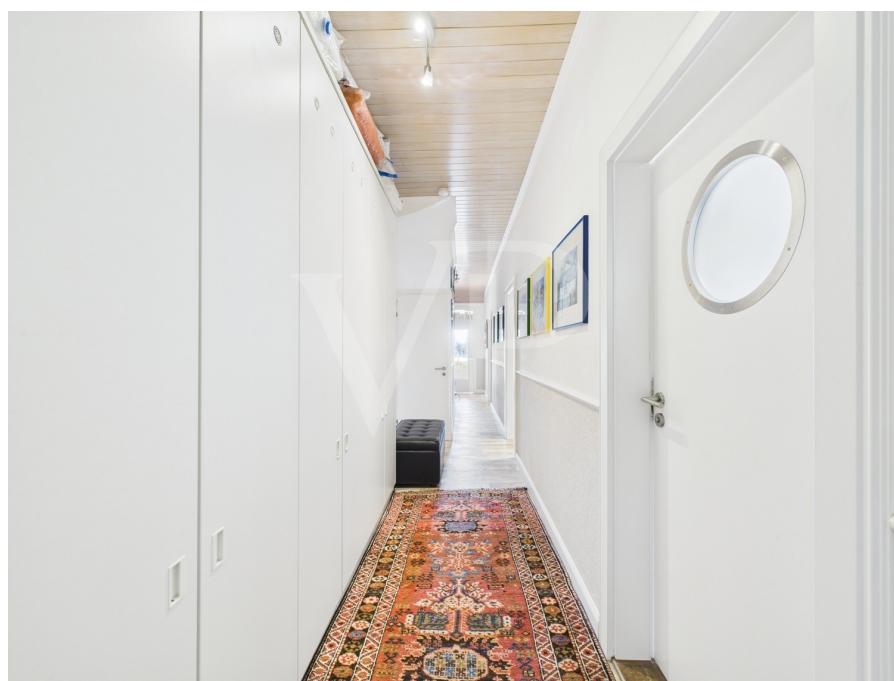
Codice oggetto: 25418036 - 26571 Juist

## Dati energetici

Tipologia di riscaldamento	centralizzato	Certificazione energetica	Attestato Prestazione Energetica
Riscaldamento	Gas	Consumo energetico	463.70 kWh/m <sup>2</sup> a
Certificazione energetica valido fino a	01.09.2034	Classe di efficienza energetica	H
Fonte di alimentazione	Gas	Anno di costruzione secondo il certificato energetico	1993

Codice oggetto: 25418036 - 26571 Juist

## La proprietà



Codice oggetto: 25418036 - 26571 Juist

## La proprietà



Codice oggetto: 25418036 - 26571 Juist

## La proprietà



Codice oggetto: 25418036 - 26571 Juist

## La proprietà



Codice oggetto: 25418036 - 26571 Juist

## La proprietà



Codice oggetto: 25418036 - 26571 Juist

## La proprietà



Codice oggetto: 25418036 - 26571 Juist

## La proprietà



Codice oggetto: 25418036 - 26571 Juist

## La proprietà



**Codice oggetto: 25418036 - 26571 Juist**

## Una prima impressione

In vendita una casa bifamiliare ben tenuta con tre appartamenti e una dependance separata con un appartamento e una soffitta ristrutturata. La proprietà offre una generosa superficie abitabile di circa 147 m<sup>2</sup>, mentre la dependance offre circa 21 m<sup>2</sup>. Il terreno misura circa 778 m<sup>2</sup>. Sono disponibili sette locali in totale, di cui cinque camere da letto e quattro bagni. La proprietà è stata ampiamente ristrutturata nel 2017, con importanti migliorie come la sostituzione di tutte le tubature e dell'impianto elettrico, l'installazione di nuovi radiatori e la ristrutturazione dei bagni con nuovi pavimenti. La maggior parte delle finestre in entrambi gli edifici è stata sostituita con tripli vetri. La proprietà è dotata di riscaldamento centralizzato alimentato da una caldaia a gas Viessmann ad alte prestazioni. Una caratteristica particolarmente degna di nota è la suddivisione della casa principale in tre appartamenti, due dei quali sono adatti all'uso come appartamenti per le vacanze. Questi appartamenti hanno un tasso di occupazione molto elevato e offrono quindi un'interessante opportunità di affitto. Inoltre, c'è una dependance che ospita anch'essa un appartamento per le vacanze e offre una soffitta ristrutturata come ulteriore spazio abitativo. Le tende esterne al piano terra offrono ulteriore comfort e privacy. Ulteriori caratteristiche includono due moderne cucine componibili, ristrutturate nel 2017, e due angoli cottura. Le assi del pavimento originali, conservate sotto la pavimentazione attuale, possono essere riportate alla luce se lo si desidera. Gli armadi a muro nelle zone giorno offrono ampio spazio di stoccaggio e organizzazione. Un balcone esposto a sud e tre terrazze offrono opportunità di relax all'aperto. Il tetto è stato isolato e la soffitta è stata convertita per creare ulteriore spazio abitabile o di stoccaggio. Una cantina parziale e un vespaio offrono ulteriore spazio di stoccaggio. L'ampio giardino offre una varietà di possibilità. Un laboratorio offre spazio per progetti fai da te. Con questa proprietà, non solo vi assicurerete una casa confortevole, ma anche l'opportunità di un reddito da locazione redditizio. La disposizione ben progettata e i comfort moderni offrono prospettive interessanti sia per i proprietari di casa che per gli investitori. Saremo lieti di fornire ulteriori informazioni su richiesta.

**Codice oggetto: 25418036 - 26571 Juist**

## **Dettagli dei servizi**

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

Außenjalouslyen 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

**Codice oggetto: 25418036 - 26571 Juist**

## Tutto sulla posizione

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.

**Codice oggetto: 25418036 - 26571 Juist**

## Ulteriori informazioni

Es liegt ein Energiebedarfssausweis 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 Geldwäschegegesetz (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 Geldwäschegegesetz 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.

**Codice oggetto: 25418036 - 26571 Juist**

## Partner di contatto

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

Nils Onken

---

Fockenbollwerkstraße 1, 26603 Aurich

Tel.: +49 4941 - 99 03 98 0

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

*Alla clausola di esclusione di responsabilità di von Poll Immobilien GmbH*

---

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