

Spiekeroog

# Elegante casa bifamiliare a Spiekeroog - Vivere in modo moderno con arredi di alta qualità

Codice oggetto: 2536103301



PREZZO D'ACQUISTO: 1.299.000 EUR • SUPERFICIE NETTA: ca. 110 m<sup>2</sup> • VANI: 5 • SUPERFICIE DEL TERRENO: 610 m<sup>2</sup>

Codice oggetto: 2536103301 - 26474 Spiekeroog

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

Codice oggetto: 2536103301 - 26474 Spiekeroog

## A colpo d'occhio

Codice oggetto	2536103301
Superficie netta	ca. 110 m²
Tipologia tetto	a due falde
Vani	5
Camere da letto	3
Bagni	2
Anno di costruzione	1974

Prezzo d'acquisto	1.299.000 EUR
Casa	Porzioni di bifamiliari
Compenso di mediazione	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Modernizzazione / Riqualificazione	2012
Stato dell'immobile	Ammodernato
Tipologia costruttiva	massiccio
Caratteristiche	Terrazza, Bagni di servizio, Caminetto, Giardino / uso comune, Cucina componibile

Codice oggetto: 2536103301 - 26474 Spiekeroog

## Dati energetici

Tipologia di riscaldamento	centralizzato	Certificazione energetica	Attestato di prestazione energetica
Riscaldamento	Gas	Consumo finale di energia	230.40 kWh/m²a
Certificazione energetica valido fino a	11.05.2035	Classe di efficienza energetica	G
Fonte di alimentazione	Gas	Anno di costruzione secondo il certificato energetico	1974

Codice oggetto: 2536103301 - 26474 Spiekeroog

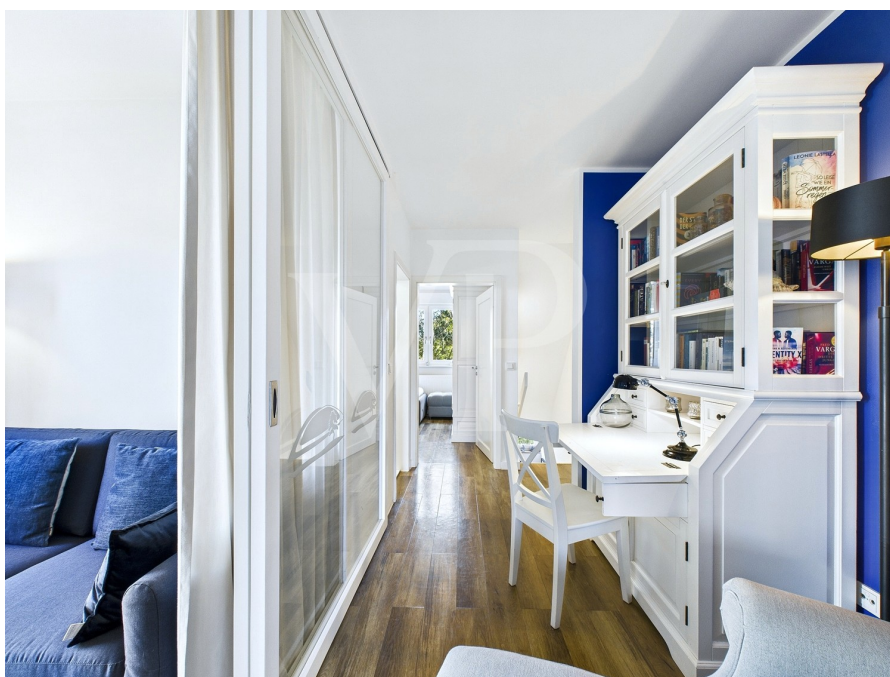
## La proprietà





Codice oggetto: 2536103301 - 26474 Spiekeroog

## La proprietà



Codice oggetto: 2536103301 - 26474 Spiekeroog

## La proprietà





Codice oggetto: 2536103301 - 26474 Spiekeroog

## La proprietà





Codice oggetto: 2536103301 - 26474 Spiekeroog

## Una prima impressione

In vendita una casa bifamiliare ristrutturata, costruita nel 1974 e situata su un ampio terreno di circa 610 m<sup>2</sup>. Questa proprietà combina una planimetria ben progettata con finiture di alta qualità su circa 110 m<sup>2</sup> di superficie abitabile, offrendo una casa confortevole per famiglie o coppie che apprezzano un ambiente elegante. Il cuore della casa è la cucina e la zona giorno open space, il cui design aperto garantisce una piacevole atmosfera abitativa. La cucina completamente attrezzata offre le condizioni di lavoro ideali per gli chef amatoriali. Il passaggio senza soluzione di continuità verso la zona giorno invita a trascorrere piacevoli serate con la famiglia e gli amici. La casa bifamiliare dispone di un totale di cinque stanze, che possono essere adattate perfettamente a diverse esigenze abitative. Tre di queste sono destinate a camere da letto e offrono ampio spazio per una famiglia o per gli ospiti. I due bagni sono rifiniti con standard elevati e contribuiscono a un'esperienza abitativa confortevole. La pavimentazione in tutta la proprietà è costituita da un'elegante combinazione di piastrelle e vinile, creando un ambiente abitativo moderno e di facile manutenzione. Relax e svago vi aspettano su una delle ampie terrazze, ideali per godersi le ore estive all'aperto. Il giardino adiacente offre ampio spazio per il tempo libero ed è un punto di forza per gli amanti del giardinaggio. È disponibile anche una baita in legno. La proprietà è riscaldata da un efficiente sistema di riscaldamento centralizzato. Nelle giornate fredde, un camino a gas fornisce un ulteriore tepore accogliente. Le finiture di alta qualità di questa casa bifamiliare promettono una vita confortevole per acquirenti esigenti che apprezzano la qualità e lo stile. Nel complesso, questa proprietà offre una combinazione vincente di comfort abitativo e ampi spazi abitativi su un ampio terreno. Scoprite di persona questa casa bifamiliare modernizzata e fissate un appuntamento per una visita oggi stesso.

Caratteristiche speciali: Questa proprietà è ideale per chi cerca una casa confortevole sull'isola, sia come residenza permanente, rifugio per il fine settimana o casa per le vacanze. Particolarmente degne di nota sono le opzioni di utilizzo flessibili: la casa è attualmente affittata a turisti, il che può rappresentare un'interessante fonte di reddito. Naturalmente, l'affitto è facoltativo, permettendovi di decidere se desiderate vivere nella casa personalmente o affittarla. Inoltre, c'è la possibilità di ampliare la proprietà costruendo un ampliamento o un nuovo edificio (circa 100 m<sup>2</sup>) sul terreno angolare di 610 m<sup>2</sup>. Il proprietario ha già iniziato a pianificare, ma al momento la cosa è sospesa.

Codice oggetto: 2536103301 - 26474 Spiekeroog

## Dettagli dei servizi

- offener Küchen- /Wohnbereich
- Gaskamin
- drei Schlafzimmer
- Gäste WC mit Platz für Waschmaschine und Trockner
- ein Duschbad
- Fliesen, Designvinyl
- Einbauküche
- möbliert
- mehrere Terrassen
- Garten
- Blockhaus

**Codice oggetto: 2536103301 - 26474 Spiekeroog**

## Tutto sulla posizione

Spiekeroog ist eine der Ostfriesischen Inseln in der Nordsee und gehört zum Bundesland Niedersachsen. Die Insel ist bekannt für ihre unberührte Natur, idyllische Strände und eine entspannte Atmosphäre, die sie zu einem beliebten Ziel für Erholungssuchende macht.

Spiekeroog liegt westlich von Wangerooge und ist nur mit der Fähre von Neuharlingersiel aus zu erreichen. Die Überfahrt dauert ca. 30 Minuten und eine Anreise mit dem Auto ist nicht möglich, was zur ruhigen und entspannten Atmosphäre der Insel beiträgt.

Die Insel ist umgeben von einer beeindruckenden Dünenlandschaft und weitläufigen Stränden. Spiekeroog gehört zum Nationalpark Niedersächsisches Wattenmeer, einem UNESCO-Weltnaturerbe. Flora und Fauna der Insel sind vielfältig und es gibt zahlreiche Möglichkeiten zur Vogelbeobachtung und für Wanderungen durch die Natur.

Spiekeroog bietet viele Möglichkeiten für Aktivitäten wie Radfahren, Wandern und Wattwandern. Auch Reiten, Kitesurfen und Strandspiele sind auf der Insel möglich. Für Familien gibt es spezielle Angebote und Veranstaltungen, die den Aufenthalt besonders angenehm machen.

Die Insel hat eine reiche Geschichte, die bis ins Mittelalter zurückreicht. Der charmante Ortskern mit seinen historischen Gebäuden, kleinen Geschäften und Cafés lädt zum Bummeln ein. Kulturelle Veranstaltungen und Feste bereichern das Inselleben.

Spiekeroog ist ein idealer Ort zum Erholen und Entspannen. Die ruhige Umgebung hilft, den Alltagsstress hinter sich zu lassen. Alles in allem ist Spiekeroog ein wunderbarer Ort für einen erholsamen Urlaub in der Natur, ideal für Familien, Paare und alle, die die Schönheit der Nordsee erleben möchten.

Codice oggetto: 2536103301 - 26474 Spiekeroog

## Ulteriori informazioni

Es liegt ein Energieverbrauchsausweis vor.  
Dieser ist gültig bis 11.5.2035.  
Endenergieverbrauch beträgt 230.40 kwh/(m<sup>2</sup>\*a).  
Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Gas.  
Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1974.  
Die Energieeffizienzklasse ist G.

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 Handelsregistrauszugs, 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.



Codice oggetto: 2536103301 - 26474 Spiekeroog

## 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)