

**Wittmund**

# La tua nuova casa a Wittmund: una casa spaziosa con giardino e tante possibilità

**Codice oggetto: 25361064**



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

**PREZZO D'ACQUISTO: 245.000 EUR • SUPERFICIE NETTA: ca. 138,9 m<sup>2</sup> • VANI: 7 • SUPERFICIE DEL TERRENO: 831 m<sup>2</sup>**

**Codice oggetto: 25361064 - 26409 Wittmund**

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

**Codice oggetto: 25361064 - 26409 Wittmund**

## A colpo d'occhio

Codice oggetto	25361064	Prezzo d'acquisto	245.000 EUR
Superficie netta	ca. 138,9 m <sup>2</sup>	Casa	Casa unifamiliare
Tipologia tetto	a due falde	Compenso di mediazione	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Vani	7	Tipologia costruttiva	massiccio
Camere da letto	4	Superficie lorda	ca. 51 m <sup>2</sup>
Bagni	2	Caratteristiche	Bagni di servizio, Giardino / uso comune, Cucina componibile
Anno di costruzione	1976		
Garage/Posto auto	1 x Carport, 2 x superficie libera, 1 x Garage		

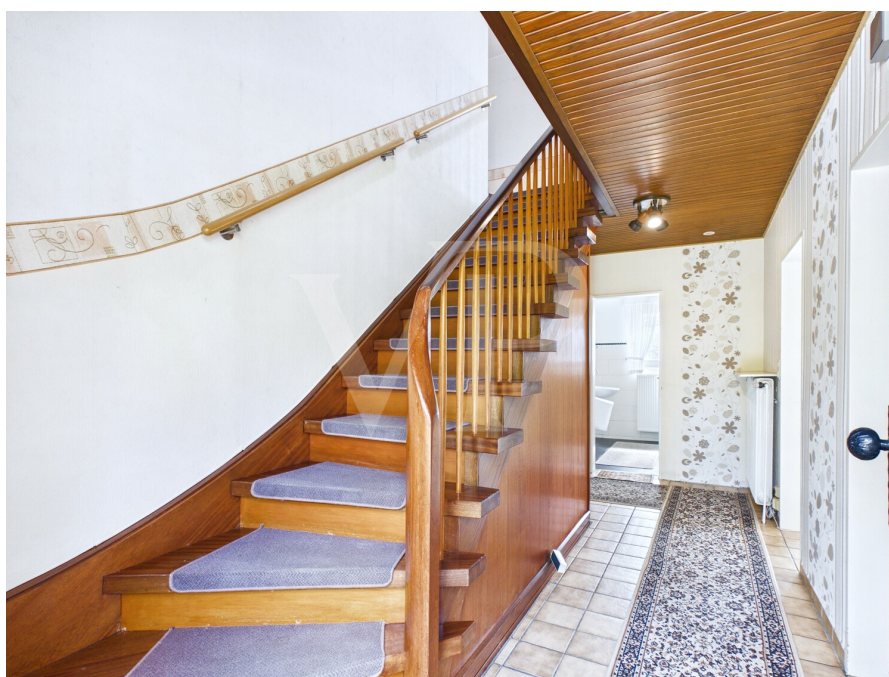
Codice oggetto: 25361064 - 26409 Wittmund

## Dati energetici

Tipologia di riscaldamento	centralizzato	Certificazione energetica	Attestato Prestazione Energetica
Riscaldamento	Gas	Consumo energetico	419.00 kWh/m <sup>2</sup> a
Certificazione energetica valido fino a	29.07.2035	Classe di efficienza energetica	H
Fonte di alimentazione	Gas	Anno di costruzione secondo il certificato energetico	1976

Codice oggetto: 25361064 - 26409 Wittmund

## La proprietà



Codice oggetto: 25361064 - 26409 Wittmund

## La proprietà



Codice oggetto: 25361064 - 26409 Wittmund

## La proprietà



Codice oggetto: 25361064 - 26409 Wittmund

## La proprietà



Codice oggetto: 25361064 - 26409 Wittmund

## La proprietà



**Codice oggetto: 25361064 - 26409 Wittmund**

## La proprietà



Codice oggetto: 25361064 - 26409 Wittmund

## La proprietà



Codice oggetto: 25361064 - 26409 Wittmund

## La proprietà



Codice oggetto: 25361064 - 26409 Wittmund

## La proprietà



Codice oggetto: 25361064 - 26409 Wittmund

## La proprietà



**Codice oggetto: 25361064 - 26409 Wittmund**

## La proprietà



**Codice oggetto: 25361064 - 26409 Wittmund**

## Una prima impressione

Costruita nel 1976, questa proprietà sorge su un terreno di circa 831 m<sup>2</sup>. Con una superficie abitabile di circa 138,9 m<sup>2</sup> distribuita su due piani, questa casa offre una varietà di utilizzi per famiglie, coppie o chiunque abbia bisogno di molto spazio. La casa dispone di un totale di sette stanze, tra cui quattro camere da letto ben proporzionate. Due bagni offrono il comfort necessario per la vita quotidiana: il bagno al piano terra è stato ristrutturato nel marzo 2025, quindi potrete beneficiare di sanitari moderni. Il secondo bagno si trova al piano superiore ed è dotato di attrezzature funzionali. La casa vanta una planimetria ben studiata. Dall'ingresso si accede al luminoso e spazioso soggiorno, inondato di luce naturale e con una splendida vista sul giardino. La cucina è separata dal soggiorno e offre ampio spazio per mobili componibili e una comoda zona pranzo. Ulteriori stanze al piano terra sono ideali come uffici, camere per gli ospiti o camere da letto. Al piano superiore, oltre a un bagno, troverete la zona notte privata con tre camere da letto ben proporzionate, che offrono una vasta gamma di possibilità. Un'ulteriore stanza è ideale come ufficio, spogliatoio o sala hobby. Il giardino ben curato che circonda la casa offre numerose possibilità di personalizzazione, che si tratti di un'area giochi, di una coltivazione di ortaggi o di un momento di relax nella natura. La proprietà dispone anche di posti auto per diversi veicoli. Ulteriori dettagli: la casa è non arredata, offrendo completa libertà di progettazione. La maggior parte delle finestre è originale e può essere aggiornata agli standard attuali durante la modernizzazione. La tranquilla posizione residenziale garantisce un quartiere piacevole e un facile accesso a tutti i servizi essenziali, come scuole, negozi e mezzi pubblici. Progettate questa casa secondo i vostri desideri: fissate subito un appuntamento per una visita e scoprite le numerose possibilità in loco.

**Codice oggetto: 25361064 - 26409 Wittmund**

## Tutto sulla posizione

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.

**Codice oggetto: 25361064 - 26409 Wittmund**

## Ulteriori informazioni

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.

**Codice oggetto: 25361064 - 26409 Wittmund**

## 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)