

Wittmund

# Spaziosa casa indipendente con appartamento per nonni ad Ardorf

Codice oggetto: 25361076



PREZZO D'ACQUISTO: 170.000 EUR • SUPERFICIE NETTA: ca. 180 m<sup>2</sup> • VANI: 6 • SUPERFICIE DEL TERRENO: 1.200 m<sup>2</sup>

Codice oggetto: 25361076 - 26409 Wittmund

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

Codice oggetto: 25361076 - 26409 Wittmund

## A colpo d'occhio

Codice oggetto	25361076
Superficie netta	ca. 180 m²
Tipologia tetto	a due falde
Vani	6
Camere da letto	4
Bagni	2
Anno di costruzione	1938

Prezzo d'acquisto	170.000 EUR
Casa	Casa unifamiliare
Compenso di mediazione	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Modernizzazione / Riqualificazione	2024
Tipologia costruttiva	massiccio
Caratteristiche	Terrazza, Caminetto, Giardino / uso comune, Cucina componibile

Codice oggetto: 25361076 - 26409 Wittmund

## Dati energetici

Tipologia di riscaldamento	centralizzato	Certificazione energetica	Attestato Prestazione Energetica
Riscaldamento	Gas naturale leggero	Consumo energetico	254.60 kWh/m²a
Certificazione energetica valido fino a	12.04.2033	Classe di efficienza energetica	H
		Anno di costruzione secondo il certificato energetico	1933



Codice oggetto: 25361076 - 26409 Wittmund

## La proprietà



Codice oggetto: 25361076 - 26409 Wittmund

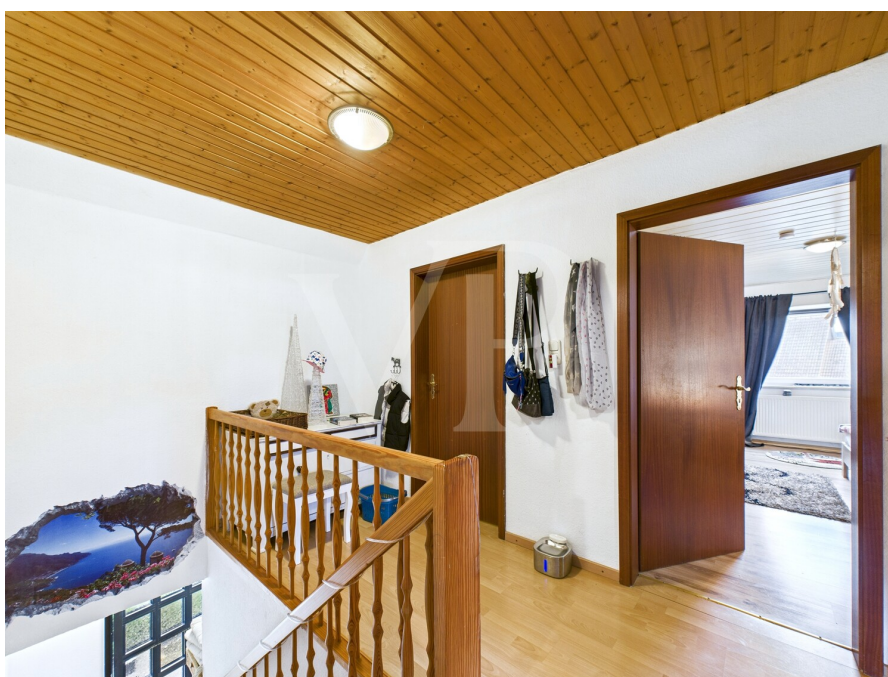
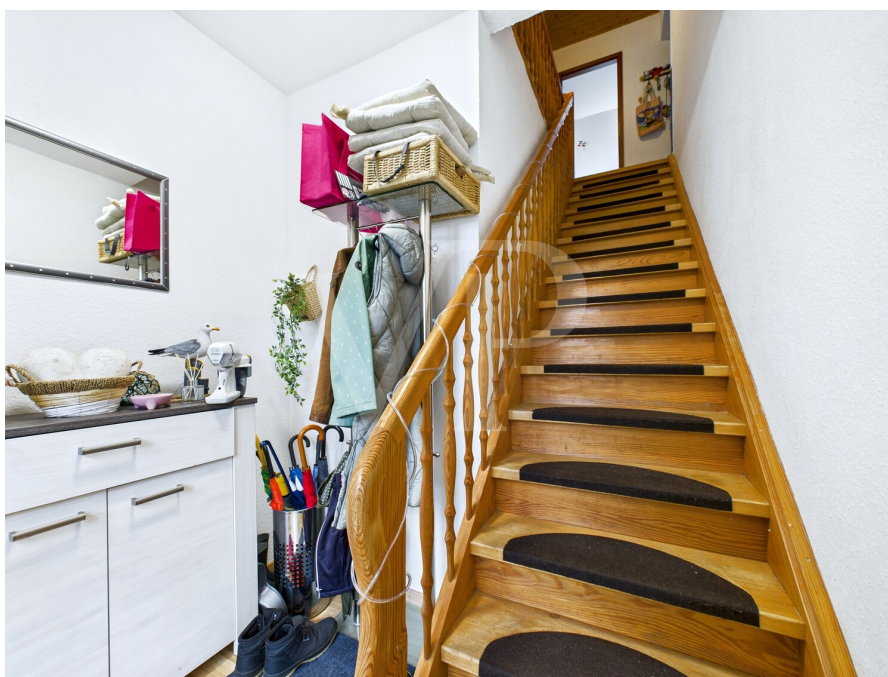
## La proprietà





Codice oggetto: 25361076 - 26409 Wittmund

## La proprietà



Codice oggetto: 25361076 - 26409 Wittmund

## La proprietà





Codice oggetto: 25361076 - 26409 Wittmund

## La proprietà



Codice oggetto: 25361076 - 26409 Wittmund

## La proprietà





Codice oggetto: 25361076 - 26409 Wittmund

## Una prima impressione

Questa casa con appartamento indipendente, situata su un terreno di circa 1.200 m<sup>2</sup>, attende nuovi residenti in cerca di spazio per famiglie, convivenze multigenerazionali o per combinare vita privata e lavorativa. La disposizione è pratica, gli ambienti sono spaziosi e ci sono numerose possibilità di personalizzare la casa in base alle proprie preferenze. Attualmente, entrambe le unità sono affittate. Sono disponibili in totale sei locali, tra cui quattro camere da letto e due bagni. Il piano terra ospita un'unità indipendente con ingresso indipendente e terrazza. Soffitti alti, ampie finestre (alcune sostituite nel 2024) e una luminosa zona giorno creano un'atmosfera piacevole. Una cucina attrezzata e un moderno bagno con doccia completano lo spazio. L'accesso è possibile tramite l'ingresso principale o un ingresso laterale separato. Il piano superiore è raggiungibile tramite un ingresso separato con una scala. Qui troverete ambienti luminosi, pavimenti in laminato, una seconda cucina e un altro bagno. Entrambe le unità possono essere utilizzate in modo indipendente, il che è perfetto per una soluzione abitativa flessibile. Nel 2024, alcune finestre sia al piano terra che al piano superiore sono state sostituite ed è stato installato un nuovo impianto di riscaldamento centralizzato. Tuttavia, ci sono aree che richiedono attenzione, ad esempio la zona parzialmente interrata, dove l'umidità è evidente. Il camino annesso alla casa deve essere ispezionato, poiché lì si notano evidenti problemi di umidità. Questo offre agli acquirenti l'opportunità di modernizzare la casa passo dopo passo secondo i propri desideri, di abitarci personalmente o di affittarla. All'esterno, troverete due vialetti d'accesso, un posto auto coperto e una pratica casetta. L'ampio giardino con prato invita a giocare, rilassarsi o dedicarsi ai progetti di giardinaggio, e la terrazza soleggiata offre il luogo ideale per trascorrere piacevoli momenti con la famiglia e gli amici. La posizione è perfetta per le famiglie: asilo, scuole, una piscina e un campo sportivo sono tutti nelle vicinanze. Tutto il necessario per la vita quotidiana è facilmente raggiungibile. Questa casa necessita di ristrutturazione e ammodernamento, ma offre anche ampio spazio per le vostre idee. Rendetela la vostra casa con personalità e fascino! Abbiamo suscitato il vostro interesse? Allora contattateci: saremo lieti di fissare un appuntamento per una visita.



Codice oggetto: 25361076 - 26409 Wittmund

## Dettagli dei servizi

Zwei separat nutzbare Wohneinheiten mit separaten Eingängen  
Insgesamt 6 Zimmer, davon 4 Schlafzimmer und 2 Badezimmer  
Zwei Einbauküchen (eine pro Wohneinheit)  
Helle Räume mit großen Fensterflächen, teilweise 2024 erneuert  
Hohe Decken im Wohnbereich des Erdgeschosses  
Zwei Duscbäder mit funktionaler Ausstattung  
Neue Zentralheizung (2024)  
Laminatböden in den Wohnräumen  
Teilunterkellerung (mit Sanierungsbedarf)  
Zwei Pkw-Auffahrten (eine davon eingeschränkt nutzbar)  
Carport sowie zusätzlicher Schuppen  
Terrasse mit Zugang zum großzügigen Garten  
Familienfreundliches Umfeld mit Schulen, Kindergarten, Sport- und Freizeitmöglichkeiten in der Nähe  
Ein aktueller Energieausweis ist beantragt und folgt in Kürze.

**Codice oggetto: 25361076 - 26409 Wittmund**

## Tutto sulla posizione

Ardorf ist ein ländlich geprägter Ortsteil der Stadt Wittmund im Landkreis Wittmund, Ostfriesland. Das Dorf mit seinen rund 1.500 Einwohnern liegt auf der Harlinger Geestplatte, eingebettet in eine weite, von Feldern und Wiesen geprägte Landschaft. Neben dem eigentlichen Dorfkern gehören mehrere kleinere Ortsteile wie Heglitz, Wehle oder Hohebarg dazu. Bis zur Stadt Wittmund sind es etwa zehn Kilometer, die Kreisstadt Aurich ist rund 20 Kilometer entfernt.

Vor Ort ist die Grundversorgung gut abgedeckt: In Ardorf selbst gibt es eine Grundschule, einen Kindergarten sowie verschiedene Sport- und Freizeitangebote, darunter ein Freibad, das in den Sommermonaten ein beliebter Treffpunkt ist. Für den täglichen Bedarf stehen kleinere Einkaufsmöglichkeiten im Umfeld zur Verfügung; für ein umfassenderes Angebot an Supermärkten, Fachgeschäften und Dienstleistungen bieten die nahegelegenen Städte Wittmund und Aurich eine verlässliche Infrastruktur. Auch ärztliche Versorgung, Apotheken sowie das Krankenhaus in Wittmund sind von Ardorf aus schnell erreichbar.

Die Verkehrsanbindung ist für eine ländliche Lage solide: Mehrere Buslinien des Verkehrsverbundes Ems-Jade – darunter die Linie 342 nach Wittmund und die Linie 345 Richtung Esens – binden Ardorf an die umliegenden Städte an. Über die nahe gelegene Bundesstraße 210 sind Aurich, Wittmund und Wilhelmshaven gut zu erreichen. Der nächstgelegene Bahnhof befindet sich in Wittmund, von wo aus regelmäßige Verbindungen über die Ostfriesische Küstenbahn bestehen. Ergänzt wird das Angebot durch ein Rufbussystem, das zusätzliche Flexibilität bietet.

So verbindet Ardorf eine ruhige, naturnahe Wohnlage mit einer soliden Infrastruktur, kurzen Wegen zu wichtigen Einrichtungen und einer ordentlichen Erreichbarkeit der umliegenden Städte und Versorgungszentren.

Codice oggetto: 25361076 - 26409 Wittmund

## Ulteriori informazioni

**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: 25361076 - 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)