

Wittmund / Altfunnixsiel – Wittmund

# Appartamento di 4 locali senza barriere architettoniche con terrazza solarium in posizione tranquilla a Wittmund-Altfunnixsiel!

*Codice oggetto: 25361086-1*



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

**PREZZO D'AFFITTO: 850 EUR • SUPERFICIE NETTA: ca. 100 m<sup>2</sup> • VANI: 3**

Codice oggetto: 25361086-1 - 26409 Wittmund / Altfunnixsiel – Wittmund

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

**Codice oggetto: 25361086-1 - 26409 Wittmund / Altfunnixsiel – Wittmund**

## A colpo d'occhio

|                     |                              |
|---------------------|------------------------------|
| Codice oggetto      | <b>25361086-1</b>            |
| Superficie netta    | <b>ca. 100 m<sup>2</sup></b> |
| Vani                | <b>3</b>                     |
| Camere da letto     | <b>2</b>                     |
| Bagni               | <b>1</b>                     |
| Anno di costruzione | <b>1981</b>                  |

|                                       |   |
|---------------------------------------|---|
| Prezzo d'affitto                      | <b>850 EUR</b>  |
| Costi aggiuntivi                      | <b>240 EUR</b>  |
| Appartamento                          | <b>Piano terra</b>  |
| Modernizzazione /<br>Riqualificazione | <b>2024</b>   |
| Stato dell'immobile                   | <b>Ammodernato</b>  |
| Tipologia costruttiva                 | <b>massiccio</b>  |
| Caratteristiche                       | <b>Terrazza, Bagni di<br/>servizio, Giardino /<br/>uso comune</b> |

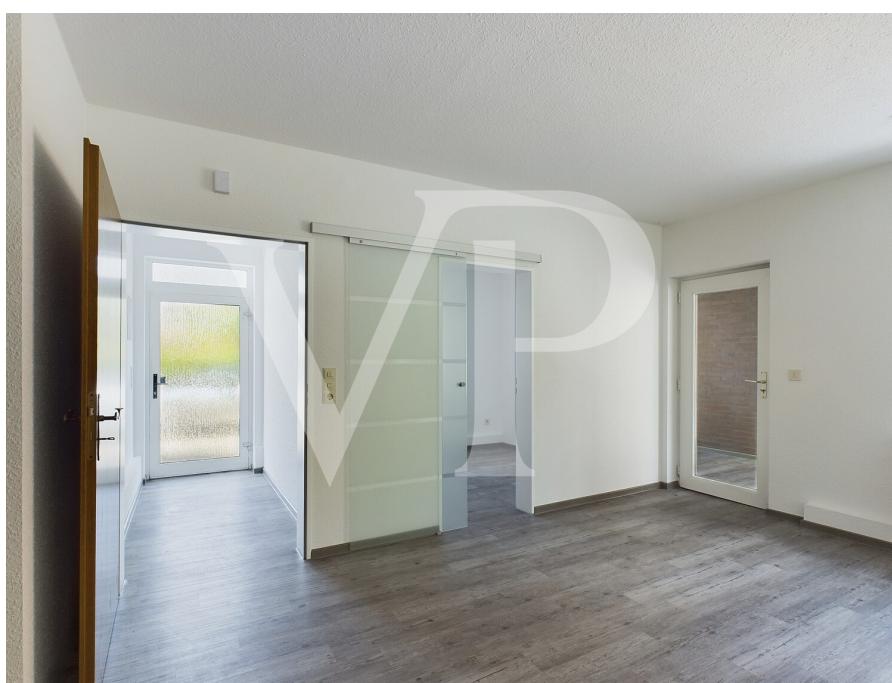
Codice oggetto: 25361086-1 - 26409 Wittmund / Altfunnixsiel – Wittmund

## Dati energetici

|   |               |   |                                     |
|---|---------------|---|-------------------------------------|
| Tipologia di riscaldamento              | centralizzato | Certificazione energetica                             | Attestato di prestazione energetica |
| Riscaldamento                           | Gas           | Consumo finale di energia                             | 122.50 kWh/m <sup>2</sup> a         |
| Certificazione energetica valido fino a | 03.06.2034    | Classe di efficienza energetica                       | D                                   |
| Fonte di alimentazione                  | Gas           | Anno di costruzione secondo il certificato energetico | 1981                                |

Codice oggetto: 25361086-1 - 26409 Wittmund / Altfunnixsiel – Wittmund

## La proprietà



Codice oggetto: 25361086-1 - 26409 Wittmund / Altfunnixsiel – Wittmund

## La proprietà



Codice oggetto: 25361086-1 - 26409 Wittmund / Altfunnixsiel – Wittmund

## La proprietà



Codice oggetto: 25361086-1 - 26409 Wittmund / Altfunnixsiel – Wittmund

## La proprietà



Codice oggetto: 25361086-1 - 26409 Wittmund / Altfunnixsiel – Wittmund

## La proprietà



Codice oggetto: 25361086-1 - 26409 Wittmund / Altfunnixsiel – Wittmund

## La proprietà



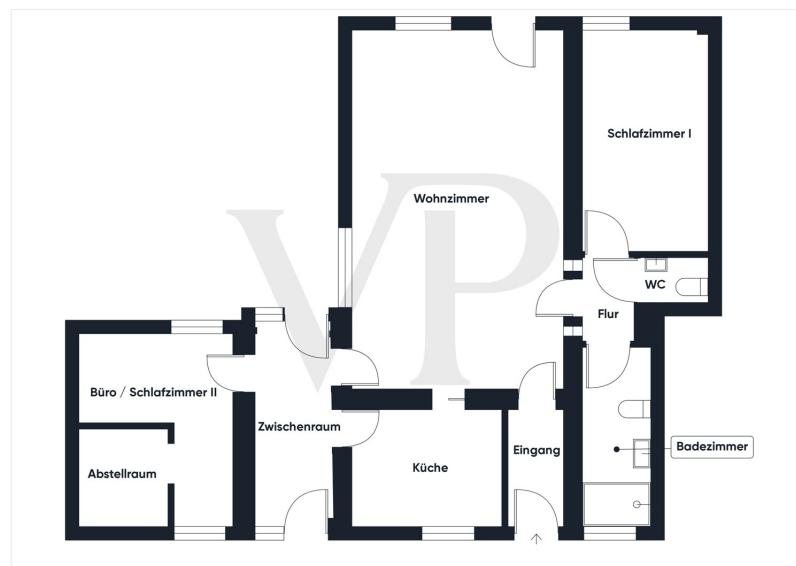
Codice oggetto: 25361086-1 - 26409 Wittmund / Altfunnixsiel – Wittmund

## La proprietà



Codice oggetto: 25361086-1 - 26409 Wittmund / Altfunnixsiel – Wittmund

## Planimetrie



Questa pianta non è in scala. I documenti ci sono stati dati dal cliente. Per questo motivo, non possiamo garantire la precisione delle informazioni.

**Codice oggetto: 25361086-1 - 26409 Wittmund / Altfunnixsiel – Wittmund**

## Una prima impressione

Questo appartamento al piano terra, ben tenuto, si trova in un tranquillo condominio di quattro unità, in una zona centrale ma piacevolmente tranquilla di Altfunnixsiel. Con circa 100 metri quadrati di superficie abitabile, offre ampi spazi, una disposizione ben progettata e un ambiente confortevole. Entrando nell'appartamento, si viene accolti da un luminoso e accogliente corridoio che conduce all'ampio e luminoso soggiorno. Questo ambiente è il cuore dell'appartamento e offre ampio spazio per una confortevole zona giorno e pranzo. Le ampie finestre garantiscono molta luce naturale e creano un'atmosfera invitante. Da qui si accede direttamente alla terrazza soleggiata e al giardino, perfetti per rilassarsi all'aperto. La cucina, accessibile tramite un'elegante porta scorrevole, è dotata di una moderna cucina attrezzata, quasi nuova. Anche le ampie finestre contribuiscono a creare un'atmosfera luminosa e accogliente. L'appartamento viene affittato con la cucina attrezzata inclusa. Un corridoio separato collega la zona giorno alla camera da letto, al moderno bagno con cabina doccia e a un ulteriore bagno per gli ospiti. Un ampio soppalco, che offre anche l'accesso alla terrazza, conduce a un'altra stanza. Questo appartamento può essere utilizzato in modo flessibile come studio, camera per gli ospiti o seconda camera da letto, a seconda delle esigenze individuali. Un pratico ripostiglio offre ulteriore spazio. Grazie alla sua disposizione luminosa e spaziosa, alle sue condizioni ben tenute e alla posizione tranquilla, questo appartamento è ideale per una o due persone che apprezzano il comfort, la tranquillità e un'atmosfera piacevole.

**Codice oggetto: 25361086-1 - 26409 Wittmund / Altfunnixsiel – Wittmund**

## Dettagli dei servizi

Helle und großzügige Erdgeschosswohnung mit ca. 100 m<sup>2</sup> Wohnfläche  
Sonnige Terrasse  
Großzügliches, lichtdurchflutetes Wohnzimmer  
Moderne, neuwertige Einbauküche  
Eigenständiger Flur zum privaten Wohnbereich  
Geräumiges Schlafzimmer  
Modernes Badezimmer mit ebenerdiger Dusche, stilvollem Waschtisch und WC  
Gäste-WC  
Weiteres Zimmer – ideal als Arbeits-, Gäste- oder zweites Schlafzimmer  
Praktischer Abstellraum  
Pflegeleichte Bodenbeläge  
Ruhige, dennoch zentrale Lage in Altfunnixsiel  
Gepflegtes 4-Familienhaus  
Eigener Stellplatz inklusive  
Garage mit in der Miete enthalten

**Codice oggetto: 25361086-1 - 26409 Wittmund / Altfunnixsiel – Wittmund**

## Tutto sulla posizione

Altfunnixsiel, ein idyllischer Stadtteil der Kreisstadt Wittmund im Herzen Ostfrieslands, gilt als echter Geheimtipp für alle, die Ruhe, Natur und norddeutschen Charme zu schätzen wissen.

Der kleine Ferienort bietet alles, was man für erholsame Tage braucht. Nur rund 100 Meter von der Wohnung entfernt fließt die Harle – ein malerischer Fluss, der nach etwa sieben Kilometern in die Nordsee mündet. Der Ort selbst wartet mit einem gemütlichen Dorfshop auf, in dem Sie Kaffee, Kuchen oder ein leckeres Frühstück genießen können. Auch das beliebte Restaurant „Geilens Kutschekroog“, ein Tierarzt sowie eine Anbindung an den Regionalverkehr befinden sich direkt vor Ort.

Der nächste Küstenort Carolinensiel liegt nur etwa 4,7 Kilometer entfernt. Dort erwarten Sie der charmante Museumshafen mit zahlreichen Cafés und Restaurants, der Yachthafen sowie der Fährhafen mit Verbindung zur Insel Wangerooge. Im Wellness- und Erlebnisbad „Cliner Quelle“ können Sie wunderbar entspannen und den Alltag hinter sich lassen.

Die Stadt Wittmund ist rund 9 Kilometer entfernt und bietet eine Vielzahl an Einkaufsmöglichkeiten, Ärzten, Apotheken, Banken sowie Schulen und Kindergärten. In der kleinen, lebendigen Innenstadt lässt es sich herrlich bummeln oder in einem der Restaurants den Abend genießen. Dank Bahnhof, Autobahnzubringer und der Nähe zu den Fährverbindungen zu den Ostfriesischen Inseln ist die Verkehrsanbindung ausgezeichnet. Die nächste Autobahn erreichen Sie nach etwa 23 Kilometern.

Ostfriesland selbst begeistert mit seiner Nähe zum einzigartigen Nationalpark Niedersächsisches Wattenmeer, das seit 2009 zum UNESCO-Weltnaturerbe gehört – ein Paradies für Naturliebhaber, Spaziergänger und alle, die das maritime Lebensgefühl suchen.

**Codice oggetto: 25361086-1 - 26409 Wittmund / Altfunnixsiel – Wittmund**

## Ulteriori informazioni

Es liegt ein Energieverbrauchsausweis vor.

Dieser ist gültig bis 3.6.2034.

Endenergieverbrauch beträgt 122.50 kwh/(m<sup>2</sup>\*a).

Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Gas.

Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1981.

Die Energieeffizienzklasse ist D.

**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: 25361086-1 - 26409 Wittmund / Altfunnixsiel – 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)