

Juist

Ihr neues Zuhause hinter dem Deich auf Juist -Vielseitiges Anwesen mit 4 Wohneinheiten (3 Ferienwhg.) auf großem Grundstück

Número da propriedade: 25418036



PREÇO DE COMPRA: 1.580.000 EUR • ÁREA: ca. 168 m^2 • QUARTOS: 7 • ÁREA DO TERRENO: 778 m^2



- Numa vista geral
- O imóvel
- Dados energéticos
- Uma primeira impressão
- Detalhes do equipamento
- Tudo sobre a localização
- Outras informações
- Pessoa de contacto



Numa vista geral

Número da propriedade	25418036
Área	ca. 168 m²
Quartos	7
Quartos	5
Casas de banho	4
Ano de construção	1919

Preço de compra	1.580.000 EUR
Natureza	Moradia multifamiliar
Comissão para arrendatários	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Modernização / Reciclagem	2017
Tipo de construção	Sólido
Área útil	ca. 16 m ²
Móveis	Terraço, Jardim / uso partilhado, Cozinha embutida, Varanda



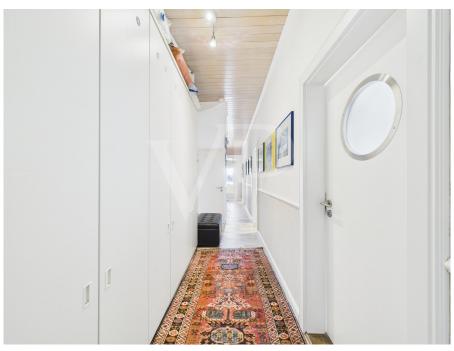
Dados energéticos

Sistemas de aquecimento	Aquecimento central
Fonte de Energia	Gás
Certificado Energético válido até	01.09.2034
Aquecimento	Gás

Certificado Energético	Consumo energético final
Procura final de energia	463.70 kWh/m²a
Classificação energética	Н
Ano de construção de acordo com o certificado energético	1993







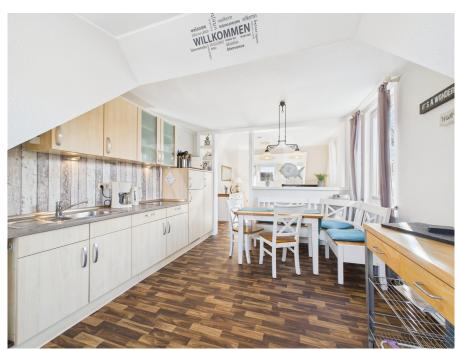










































Uma primeira impressão

Zum Verkauf steht eine gepflegte Doppelhaushälfte mit drei Wohneinheiten und ein separates Nebengebäude mit einer Wohneinheit, sowie einem ausgebauten Dachboden. Die Immobilie bietet eine großzügige Wohnfläche von ca. 147 m², das Nebengebäude hält ca. 21 m² bereit. Das dazugehörige Grundstück hat eine Größe von ca. 778 m². Insgesamt stehen sieben Zimmer zur Verfügung, darunter fünf Schlafzimmer und vier Badezimmer.

Die Immobilie wurde mit der letzten Renovierung im Jahr 2017 umfassend modernisiert. Dabei wurden wesentliche Erneuerungen wie der Austausch aller Leitungen und der Elektrik sowie der Einbau neuer Heizkörper durchgeführt. Zudem wurden die Badezimmer saniert, und neue Bodenbeläge verlegt. Überwiegend wurden in beiden Gebäuden auch neue Fenster installiert, die dreifach verglast sind. Außerdem ist die Immobilie mit einer Zentralheizung ausgestattet, die über eine leistungsstarke Gastherme des Herstellers Viessmann betrieben wird.

Besonders hervorzuheben ist die Aufteilung des Haupthauses in drei Wohneinheiten, von denen zwei als Ferienwohnungen genutzt werden können. Diese weisen eine sehr gute Belegungsrate auf und bieten somit eine attraktive Möglichkeit zur Vermietung. Zusätzlich steht ein Nebengebäude zur Verfügung, das ebenfalls eine Ferienwohnung beherbergt und einen ausgebauten Dachboden als zusätzliche Nutzfläche bietet.

Im Erdgeschoss bieten Außenjalousien zusätzlichen Komfort und Privatsphäre. Zu den weiteren Ausstattungsmerkmalen gehören zwei moderne Einbauküchen, die 2017 erneuert wurden, sowie zwei Pantryküchen. Der ursprünglich erhaltene alte Dielenboden unter den aktuellen Bodenbelägen kann bei Bedarf wieder hervorgehoben werden. Einbauschränke in den Wohnbereichen sorgen für ausreichend Stauraum und Ordnung.

Ein Süd-Balkon sowie drei Terrassen stehen für entspannte Stunden im Freien zur Verfügung. Das Dach des Gebäudes wurde gedämmt und der Dachboden ist ausgebaut, um zusätzlichen Wohn- oder Stauraum zu schaffen. Ein Teilkeller und ein Kriechkeller bieten zusätzliche Staufläche. Der Garten des Anwesens lädt mit seiner Größe zu vielfältigen Nutzungsmöglichkeiten ein. Eine Werkstatt bietet Raum für handwerkliche Tätigkeiten.

Mit dieser Immobilie sichern Sie sich nicht nur ein komfortables Zuhause, sondern auch die Möglichkeit zur lukrativen Vermietung. Die gute Raumaufteilung und die moderne



Ausstattung bieten sowohl für Eigenheimbesitzer als auch Investoren interessante Perspektiven.

Bei Interesse erteilen wir gerne nähere Informationen.



Detalhes do equipamento

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

Außenjalousien 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



Tudo sobre a localização

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.



Outras informações

Es liegt ein Energiebedarfsausweis vor.

Dieser ist gültig bis 1.9.2034.

Endenergiebedarf beträgt 463.70 kwh/(m²*a).

Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Gas.

Das Baujahr des Objekts It. 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 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.



Pessoa de contacto

Para mais informações, queira contactar a sua pessoa de contacto:

Nils Onken

Fockenbollwerkstraße 1, 26603 Aurich
Tel.: +49 4941 - 99 03 98 0
E-Mail: ostfriesland@von-poll.com

Para o aviso de isenção de responsabilidade da von Poll Immobilien GmbH

www.von-poll.com