

Wittmund

Großzügiges Einfamilienhaus mit Einliegerwohnung in Ardorf

Número da propriedade: 25361076-1



PREÇO DE COMPRA: 149.000 EUR • ÁREA: ca. 180 m² • QUARTOS: 6 • ÁREA DO TERRENO: 1.200 m²

Número da propriedade: 25361076-1 - 26409 Wittmund

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

Número da propriedade: 25361076-1 - 26409 Wittmund

Numa vista geral

Número da propriedade	25361076-1	Preço de compra	149.000 EUR
Área	ca. 180 m ²	Natureza	Casa unifamiliar / Moradia
Forma do telhado	Telhado de sela	Comissão para arrendatários	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Quartos	6	Modernização / Reciclagem	2024
Quartos	4	Tipo de construção	Sólido
Casas de banho	2	Móveis	Terraço, Lareira, Jardim / uso partilhado, Cozinha embutida
Ano de construção	1938		

Número da propriedade: 25361076-1 - 26409 Wittmund

Dados energéticos

Sistemas de aquecimento	Aquecimento central	Certificado Energético	Consumo energético final
Fonte de Energia	Gás natural leve	Procura final de energia	254.60 kWh/m ² a
Certificado Energético válido até	12.04.2033	Classificação energética	H
		Ano de construção de acordo com o certificado energético	1933

Número da propriedade: 25361076-1 - 26409 Wittmund

O imóvel



Número da propriedade: 25361076-1 - 26409 Wittmund

O imóvel



Número da propriedade: 25361076-1 - 26409 Wittmund

O imóvel



Número da propriedade: 25361076-1 - 26409 Wittmund

O imóvel



Número da propriedade: 25361076-1 - 26409 Wittmund

O imóvel



Número da propriedade: 25361076-1 - 26409 Wittmund

O imóvel



Número da propriedade: 25361076-1 - 26409 Wittmund

Uma primeira impressão

Auf rund 1.200 m² Grundstück wartet dieses Haus mit Einliegerwohnung auf neue Bewohner, die Raum für Familie, Mehrgenerationen oder Wohnen und Arbeiten suchen. Die Aufteilung ist praktisch, die Zimmer großzügig – und es gibt jede Menge Möglichkeiten, das Haus nach den eigenen Vorstellungen zu gestalten. Zum aktuellen Zeitpunkt sind beide Wohneinheiten festvermietet.

Insgesamt stehen 6 Zimmer zur Verfügung, darunter 4 Schlafzimmer und 2 Bäder. Im Erdgeschoss befindet sich eine abgeschlossene Einheit mit eigenem Eingang und Terrasse. Hohe Decken, große Fenster (einige davon 2024 erneuert) und ein heller Wohnbereich sorgen für eine angenehme Atmosphäre. Dazu kommen eine Einbauküche und ein modernes Duschbad. Der Zugang ist über den Haupteingang oder einen separaten Seiteneingang möglich.

Das Obergeschoss erreichen Sie über einen eigenen Eingangsbereich mit Treppe. Hier gibt es ebenfalls helle Räume, Laminat, eine zweite Küche und ein weiteres Bad. Beide Einheiten lassen sich unabhängig voneinander nutzen – perfekt für flexible Wohnkonzepte. 2024 wurden bereits einzelne Fenster im Erdgeschoss wie auch im Obergeschoss ausgetauscht und eine neue Zentralheizung eingebaut. Dennoch gibt es Bereiche, die Aufmerksamkeit brauchen – etwa der teilunterkellerte Bereich, in dem sich Feuchtigkeit zeigt. Der Kamin am Haus muss überprüft werden, da hier Feuchtigkeitsprobleme sichtbar werden.

Für Käufer eröffnet sich hier die Chance, das Haus Schritt für Schritt nach den eigenen Wünschen zu modernisieren, selbst zu bewohnen oder in die Festvermietung zu geben. Draußen erwarten Sie zwei Pkw-Auffahrten, ein Carport und ein praktischer Schuppen. Der große Garten mit Rasenfläche lädt zu Spiel, Erholung oder Gartenprojekten ein, und die sonnige Terrasse bietet den idealen Platz für gemütliche Stunden mit Familie und Freunden.

Die Lage passt perfekt für Familien: Kindergarten, Schulen, Schwimmbad und Sportplatz sind direkt in der Nähe. Alles, was man im Alltag braucht, ist schnell erreichbar.

Dieses Haus ist sanierungsbedürftig – bietet aber dadurch viel Raum für Ihre eigenen Ideen. Machen Sie daraus Ihr Zuhause mit Persönlichkeit und Charme!

Haben wir Ihr Interesse geweckt?

Dann melden Sie sich gerne bei uns – wir vereinbaren gerne einen Besichtigungstermin vor Ort.

Número da propriedade: 25361076-1 - 26409 Wittmund

Detalhes do equipamento

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.

Número da propriedade: 25361076-1 - 26409 Wittmund

Tudo sobre a localização

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 Hoheburg 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.

Número da propriedade: 25361076-1 - 26409 Wittmund

Outras informações

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.

Número da propriedade: 25361076-1 - 26409 Wittmund

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