Spiekeroog

# Naturverbunden und gemütlich: Doppelhaushälfte auf der malerischen Insel Spiekeroog!

***Objektnummer: 25361033***

**KAUFPREIS:** 1.349.000 EUR • **WOHNFLÄCHE:** ca. 110 m² • **ZIMMER:** 5 • **GRUNDSTÜCK:** 610 m²

**Objektnummer: 25361033 - 26474 Spiekeroog**


- Auf einen Blick
- Die Immobilie
- Auf einen Blick: Energiedaten
- Ein erster Eindruck
- Ausstattung und Details
- Alles zum Standort
- Weitere Informationen
- Ansprechpartner

**Objektnummer: 25361033 - 26474 Spiekeroog**

# Auf einen Blick

| | |
|---|---|
| Objektnummer | 25361033 |
| Wohnfläche | ca. 110 m² |
| Dachform | Satteldach |
| Zimmer | 5 |
| Schlafzimmer | 3 |
| Badezimmer | 2 |
| Baujahr | 1985 |

| | |
|---|---|
| Kaufpreis | 1.349.000 EUR |
| Haus | Doppelhaushälfte |
| Provision | Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises |
| Modernisierung / Sanierung | 2012 |
| Bauweise | Massiv |
| Ausstattung | Terrasse, Gäste-WC, Kamin, Garten/-mitbenutzung, Einbauküche |

**Objektnummer: 25361033 - 26474 Spiekeroog**

# Auf einen Blick: Energiedaten

| | |
|---|---|
| Heizungsart | Zentralheizung |
| Befeuerung | Gas |

**Objektnummer: 25361033 - 26474 Spiekeroog**

# Die Immobilie

**Objektnummer: 25361033 - 26474 Spiekeroog**

# Die Immobilie

**Objektnummer: 25361033 - 26474 Spiekeroog**

# Die Immobilie

**Objektnummer: 25361033 - 26474 Spiekeroog**

# Die Immobilie

**Objektnummer: 25361033 - 26474 Spiekeroog**

# Ein erster Eindruck

Zum Verkauf steht eine modernisierte Doppelhaushälfte, die im Jahr 1985 erbaut wurde und sich auf einem großzügigen Grundstück von circa 610 m² befindet. Diese Immobilie kombiniert auf einer Wohnfläche von ca. 110 m² eine durchdachte Raumaufteilung mit einer gehobenen Ausstattung und bietet damit ein komfortables Zuhause für Familien oder Paare, die Wert auf ein stilvolles Ambiente legen. Das Herzstück des Hauses bildet der offene Küchen- und Wohnbereich, der durch seine offene Gestaltung eine angenehme Wohnatmosphäre garantiert. Die Einbauküche ist komplett ausgestattet und bietet Hobbyköchen ideale Arbeitsbedingungen. Der Übergang zum Wohnbereich ist fließend gestaltet und lädt zu gemütlichen Abenden mit Familie und Freunden ein. Insgesamt verfügt die Doppelhaushälfte über fünf Zimmer, die sich ideal an unterschiedliche Wohnbedürfnisse anpassen lassen. Drei davon sind als Schlafzimmer konzipiert und bieten ausreichend Platz für eine Familie oder Gäste. Die beiden Bäder sind hochwertig ausgestattet und tragen zu einem komfortablen Wohngefühl bei. Die Bodenbeläge der Immobilie bestehen aus einer ansprechenden Kombination von Fliesen und Vinyl, die eine moderne und pflegeleichte Wohnatmosphäre unterstützen. Entspannung und Erholung finden Sie auf einer der großzügig angelegten Terrassen, die sich ideal für sommerliche Stunden an der frischen Luft eignen. Der angrenzende Garten bietet ausreichend Platz für Freizeitaktivitäten und ist ein Highlight für Gartenliebhaber. Zusätzlich steht ein Blockhaus zur Verfügung. Die Immobilie wird durch eine effiziente Zentralheizung beheizt. An kalten Tagen sorgt ein Gaskamin zusätzlich für behagliche Wärme. Die gehobene Ausstattung der Doppelhaushälfte verspricht Wohnkomfort für anspruchsvolle Käufer, die Wert auf Qualität und Stil legen. Insgesamt bietet diese Immobilie eine gelungene Kombination aus Wohnkomfort und großzügigem Raumangebot auf einem großzügig geschnittenen Grundstück. Überzeugen Sie sich selbst von dieser modernisierten Doppelhaushälfte und vereinbaren Sie noch heute einen Besichtigungstermin. Besonderheiten: Die Immobilie eignet sich sowohl zur Vermietung an Feriengäste als auch zur dauerhaften Eigennutzung. Zudem besteht die Option, durch einen Anbau oder Neubau (ca. 100 m²) auf dem insgesamt 610 m² großen Eckgrundstück baulich zu erweitern. Der Eigentümer hat bereits mit der Planung begonnen, diese ruht jedoch zur Zeit.

**Objektnummer: 25361033 - 26474 Spiekeroog**

# Ausstattung und Details

- offener Küchen- /Wohnbereich
- Gaskamin
- drei Schlafzimmer
- Gäste WC mit Platz für Waschmaschine und Trockner
- ein Duschbad
- Fliesen, Designvinyl
- Einbauküche
- möbliert
- mehrere Terrassen
- Garten
- Blockhaus

**Objektnummer: 25361033 - 26474 Spiekeroog**

# Alles zum Standort

Spiekeroog ist eine der Ostfriesischen Inseln in der Nordsee und gehört zum Bundesland Niedersachsen. Die Insel ist bekannt für ihre unberührte Natur, idyllische Strände und eine entspannte Atmosphäre, die sie zu einem beliebten Ziel für Erholungssuchende macht. Spiekeroog liegt westlich von Wangerooge und ist nur mit der Fähre von Neuharlingersiel aus zu erreichen. Die Überfahrt dauert ca. 30 Minuten und eine Anreise mit dem Auto ist nicht möglich, was zur ruhigen und entspannten Atmosphäre der Insel beiträgt. Die Insel ist umgeben von einer beeindruckenden Dünenlandschaft und weitläufigen Stränden. Spiekeroog gehört zum Nationalpark Niedersächsisches Wattenmeer, einem UNESCO-Weltnaturerbe. Flora und Fauna der Insel sind vielfältig und es gibt zahlreiche Möglichkeiten zur Vogelbeobachtung und für Wanderungen durch die Natur. Spiekeroog bietet viele Möglichkeiten für Aktivitäten wie Radfahren, Wandern und Wattwandern. Auch Reiten, Kitesurfen und Strandspiele sind auf der Insel möglich. Für Familien gibt es spezielle Angebote und Veranstaltungen, die den Aufenthalt besonders angenehm machen. Die Insel hat eine reiche Geschichte, die bis ins Mittelalter zurückreicht. Der charmante Ortskern mit seinen historischen Gebäuden, kleinen Geschäften und Cafés lädt zum Bummeln ein. Kulturelle Veranstaltungen und Feste bereichern das Inselleben. Spiekeroog ist ein idealer Ort zum Erholen und Entspannen. Die ruhige Umgebung hilft, den Alltagsstress hinter sich zu lassen. Alles in allem ist Spiekeroog ein wunderbarer Ort für einen erholsamen Urlaub in der Natur, ideal für Familien, Paare und alle, die die Schönheit der Nordsee erleben möchten.

**Objektnummer: 25361033 - 26474 Spiekeroog**

# Weitere Informationen

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.

**Objektnummer: 25361033 - 26474 Spiekeroog**

# Ansprechpartner

Weitere Informationen erhalten Sie über Ihren Ansprechpartner:

Nils Onken

Fockenbollwerkstraße 1  Aurich / Ostfriesland
E-Mail: ostfriesland@von-poll.com

*To Disclaimer of von Poll Immobilien GmbH*

www.von-poll.com