

Wittmund

# Gepflegter Bungalow mit liebevoll gestaltetem Garten in Wittmund

????????? ??????????: 25335061



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

???? ??????: 280.000 EUR • ??????????: ca. 125 m<sup>2</sup> • ??????: 3 • ?????? ????: 957 m<sup>2</sup>

???????? ??????????: 25335061 - 26409 Wittmund

- ?? ??? ??????
- ?? ??????????
- ?????????????? ????????????
- ??? ?????? ????????????
- ?????????????????? ??? ????????????
- ??? ??? ??? ????????????????
- ?????? ??????????????????
- ?????????????????? ????????????????????

???????? ??????????: 25335061 - 26409 Wittmund

?? ??? ??????

???????? ??????????	25335061	????? ???????	280.000 EUR
????????????	ca. 125 m <sup>2</sup>	??????	????????????
????????	3	????????????????	????????????????
???????????? ???	2	????????????	Käuferprovision
????????			beträgt 3,57 % (inkl.
????????	1		MwSt.) des
????? ?????????????	1979		beurkundeten
????? ?????????????	1 x ?????????? ???	?????????	Kaufpreises
	?????????????, 2 x	????????????	????????????????????
	????????????? ??????	????????????	?????????
	?????????????, 1 x	????????????????????	ca. 25 m <sup>2</sup>
	??????	??????	??????
		???????	?????????, WC
			????????????,
			????????, ??????
			??????,
			????????????????
			?????????

???????? ??????????: 25335061 - 26409 Wittmund

????????????? ???????????

?????????? ??????????	????????? ??????????	????????????????? ?????????????	BEDARF
????? ???????????	??????	????????? ??????? ?????????????	107.70 kWh/m <sup>2</sup> a
????????????? ????????????????? ????????? ???	23.09.2029	????????????? ????????????????? ?????????????	D
????? ???????????	??????	????? ?????????????? ?????????? ?? ?? ????????????? ?????????????????	1979

???????? ??????????: 25335061 - 26409 Wittmund

?? ?????????



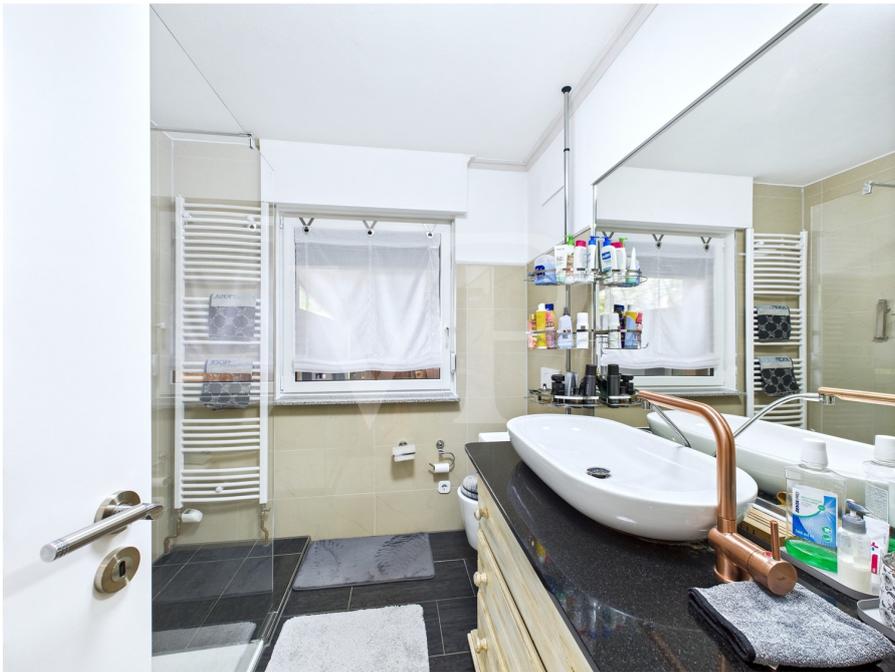
???????? ??????????: 25335061 - 26409 Wittmund

?? ?????????



???????? ??????????: 25335061 - 26409 Wittmund

?? ?????????



???????? ??????????: 25335061 - 26409 Wittmund

?? ?????????



???????? ??????????: 25335061 - 26409 Wittmund

?? ?????????



???????? ??????????: 25335061 - 26409 Wittmund

??? ?????? ???????????

Auf einem großzügigen Eigentumsgrundstück von ca. 957 m<sup>2</sup> erwartet Sie dieser gepflegte Flachdachbungalow, der 1979 in Holzrahmenbauweise errichtet wurde. Die Immobilie überzeugt durch ihre durchdachte Raumaufteilung, helle Wohnräume sowie zahlreiche Modernisierungen, die für zeitgemäßen Wohnkomfort sorgen.

Das Herzstück des Hauses bildet der offene Wohn- und Essbereich, der dank großer Fensterflächen lichtdurchflutet und einladend wirkt. Von hier aus gelangen Sie direkt in den gemütlichen Wintergarten, der einen herrlichen Rundumblick in den nach Süden ausgerichteten Garten und auf die angrenzende Terrasse bietet – ein perfekter Ort zum Entspannen. Der Garten bietet Ihnen eine kleine, private Wellnessoase: Eine hochwertige Sauna, ein stilvolles Badefass und eine Außendusche sorgen für entspannte Stunden unter freiem Himmel. Perfekt zum Abschalten und Genießen – das ganze Jahr über.

Das Haus verfügt über ein großzügiges Schlafzimmer mit angrenzender Ankleide, ein weiteres Gästezimmer sowie ein modernisiertes, ebenerdiges Duschbad aus dem Jahr 2019. Ein separates Gäste-WC befindet sich in der Nähe des Eingangsbereichs.

Praktisch: Der angrenzende Heizungsraum bietet zusätzliche Staufläche.

Technisch ist die Immobilie auf einem aktuellen Stand: Das Dach wurde neu eingedeckt und zusätzlich gedämmt, die Heizungsanlage stammt aus dem Jahr 2023 und einige Fenster wurden bereits erneuert.

Diese Immobilie vereint angenehmes Wohnen auf einer Ebene mit einem großzügigen Grundstück in ruhiger Wohnlage – ideal für Paare oder kleine Familien, die ein Zuhause mit Wohlfühlatmosphäre suchen.

???????? ??????????: 25335061 - 26409 Wittmund

????????????????? ??? ???? ?????

Fertighaus  
Flachdach  
Unterkellert  
Garage  
Werkstatt  
Carport  
Gäste-WC  
Einbauküche  
Wintergarten  
Kaminofen  
Sonnenterrasse  
Pflegeleichter Garten  
Südausrichtung  
Sauna  
Außendusche  
Badefass  
Jalousien

???????? ??????????: 25335061 - 26409 Wittmund

??? ??? ??? ????????????

Dieser gepflegte Bungalow befindet sich in einer ruhigen Wohnsiedlung am Stadtrand von Wittmund, im schönen Ostfriesland – nur etwa drei Kilometer von der Innenstadt entfernt. Die Nordseeküste liegt in angenehmer Entfernung von rund 15 Kilometern und ist in kurzer Zeit erreichbar.

Die Immobilie liegt in einer verkehrsberuhigten Straße mit wenig Durchgangsverkehr – ideal für Familien oder Ruhesuchende. Trotz der ruhigen Lage profitieren Sie von einer sehr guten Infrastruktur: Einkaufsmöglichkeiten wie Supermärkte, Fachgeschäfte, Apotheken, Banken, Postfilialen sowie medizinische Einrichtungen befinden sich in der näheren Umgebung. Auch Schulen und Kindergärten sind in wenigen Fahrminuten erreichbar.

Die Bundesstraße B210 liegt nur wenige hundert Meter entfernt und sorgt für eine schnelle Anbindung in alle Richtungen. Die nächste Autobahnauffahrt in Richtung Oldenburg erreichen Sie nach ca. 20 Kilometern – ideal für Pendler und alle, die regelmäßig unterwegs sind.

??????? ????????: 25335061 - 26409 Wittmund

????? ????????????????

Es liegt ein Energiebedarfsausweis vor.  
Dieser ist gültig bis 23.9.2029.  
Endenergiebedarf beträgt 107.70 kwh/(m<sup>2</sup>\*a).  
Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Gas.  
Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1979.  
Die Energieeffizienzklasse ist D.

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.

???????? ??????????: 25335061 - 26409 Wittmund

????????????? ??????????????????

?? ?????????????? ??????????????, ?????????????? ?? ?? ?????????? ?????????????? ???:

Nils Onken

---

Fockenbollwerkstraße 1, 26603 Aurich

Tel.: +49 4941 - 99 03 98 0

E-Mail: ostfriesland@von-poll.com

???? ?????????? ?????????? ??? von Poll Immobilien GmbH

---

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