

Wittmund

# Ihr neues Zuhause in Wittmund – großzügiges Haus mit Garten und vielen Möglichkeiten

**CODICE OGGETTO: 25361064**



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

**PREZZO D'ACQUISTO: 275.000 EUR • SUPERFICIE NETTA: ca. 138,9 m<sup>2</sup> • VANI: 7 • SUPERFICIE DEL TERRENO: 831 m<sup>2</sup>**

**CODICE OGGETTO: 25361064 - 26409 Wittmund**

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

CODICE OGGETTO: 25361064 - 26409 Wittmund

## A colpo d'occhio

CODICE OGGETTO	25361064
Superficie netta	ca. 138,9 m <sup>2</sup>
Tipologia tetto	a due falde
Vani	7
Camere da letto	4
Bagni	2
Anno di costruzione	1976
Garage/Posto auto	1 x Carport, 2 x superficie libera, 1 x Garage

Prezzo d'acquisto	275.000 EUR
Casa	Casa unifamiliare
Compenso di mediazione	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Stato dell'immobile	Necessita ristrutturazione
Tipologia costruttiva	massiccio
Superficie lorda	ca. 51 m <sup>2</sup>
Caratteristiche	Bagni di servizio, Giardino / uso comune, Cucina componibile

CODICE OGGETTO: 25361064 - 26409 Wittmund

## Dati energetici

Tipologia di riscaldamento	centralizzato	Certificazione energetica	Diagnosi energetica
Riscaldamento	Gas	Consumo energetico	419.00 kWh/m <sup>2</sup> a
CERTIFICAZIONE ENERGETICA VALIDO FINO A	29.07.2035	Classe di efficienza energetica	H
Fonte di alimentazione	Gas	Anno di costruzione secondo il certificato energetico	1976

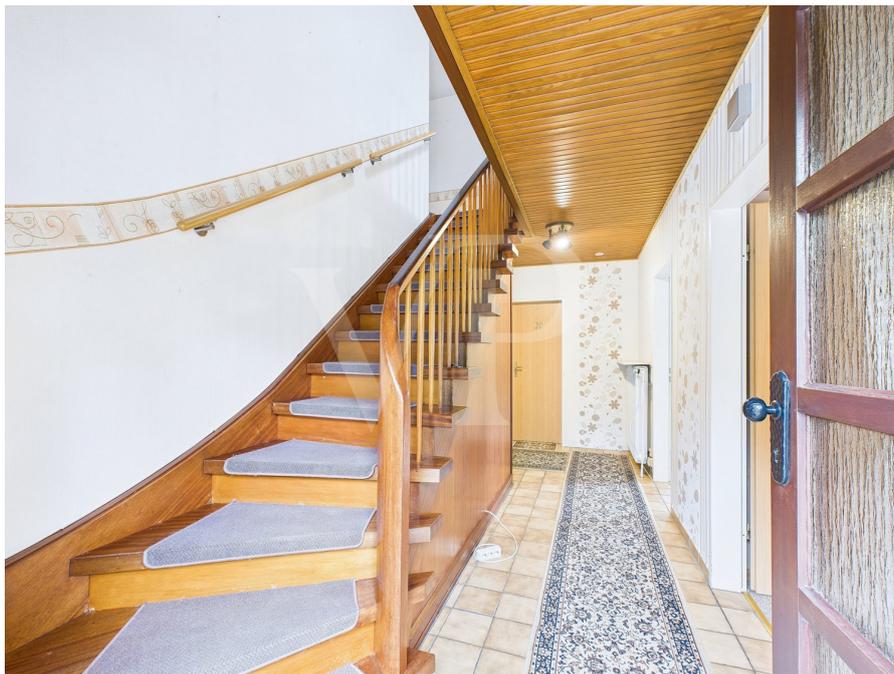
CODICE OGGETTO: 25361064 - 26409 Wittmund

## La proprietà



CODICE OGGETTO: 25361064 - 26409 Wittmund

## La proprietà



CODICE OGGETTO: 25361064 - 26409 Wittmund

## La proprietà



CODICE OGGETTO: 25361064 - 26409 Wittmund

## La proprietà



CODICE OGGETTO: 25361064 - 26409 Wittmund

## La proprietà



CODICE OGGETTO: 25361064 - 26409 Wittmund

## La proprietà



CODICE OGGETTO: 25361064 - 26409 Wittmund

## La proprietà



CODICE OGGETTO: 25361064 - 26409 Wittmund

## La proprietà



**CODICE OGGETTO: 25361064 - 26409 Wittmund**

## Una prima impressione

Das Objekt wurde im Jahr 1976 errichtet und befindet sich auf einem ca. 831 m<sup>2</sup> großen Grundstück. Mit einer Wohnfläche von rund 138,9 m<sup>2</sup> über zwei Etagen eröffnet dieses Haus vielfältige Nutzungsmöglichkeiten für Familien, Paare oder Menschen, die viel Platz benötigen.

Das Haus bietet insgesamt sieben Zimmer, darunter vier gut geschnittene Schlafzimmer. Zwei Bäder sorgen für den nötigen Komfort im Alltag: Das Badezimmer im Erdgeschoss wurde im März 2025 bereits saniert, sodass Sie von modernen Ausstattungen profitieren können. Das zweite Badezimmer befindet sich im Obergeschoss und ist funktional ausgestattet.

Der Grundriss des Hauses überzeugt mit einer durchdachten Raumaufteilung. Vom Eingangsbereich aus gelangen Sie in das helle, großzügige Wohnzimmer, das mit viel Tageslicht und einem schönen Blick in den Garten begeistert. Die Küche befindet sich separat vom Wohnzimmer und bietet ausreichend Platz für eine Einbauküche sowie einen gemütlichen Essbereich. Weitere Räume im Erdgeschoss eignen sich ideal als Arbeits-, Gäste- oder Schlafzimmer. Im Obergeschoss befinden sich, neben einem Badezimmer, die privaten Schlafbereiche mit drei gut geschnittenen Schlafzimmern, die vielfältige Nutzungsmöglichkeiten bieten. Ein zusätzliches Zimmer eignet sich ideal als Büro, Ankleide oder Hobbyraum.

Das gepflegte Grundstück rund um das Haus bietet zahlreiche Möglichkeiten zur individuellen Gestaltung, sei es als Spielfläche, für den Anbau von Gemüse oder zum Entspannen im Grünen. Auf dem Grundstück finden sich auch Stellplätze für mehrere Fahrzeuge.

Der Zustand der Immobilie ist als renovierungsbedürftig einzustufen, was Ihnen die Gelegenheit gibt, Ihren eigenen Geschmack und Ihre Vorstellungen bei der künftigen Gestaltung einfließen zu lassen. Weitere Ausstattungsdetails: Das Haus ist nicht möbliert und bietet somit freie Gestaltungsmöglichkeiten. Die Fenster stammen größtenteils aus dem Baujahr und können im Zuge einer Modernisierung dem aktuellen Standard angepasst werden.

Die ruhige Wohnlage gewährleistet eine angenehme Nachbarschaft sowie eine gute Erreichbarkeit aller wichtigen Einrichtungen des täglichen Bedarfs, wie Schulen, Einkaufsmöglichkeiten und öffentliche Verkehrsmittel. Gestalten Sie dieses Haus nach

Ihren Vorstellungen – vereinbaren Sie jetzt einen Besichtigungstermin und entdecken Sie die vielfältigen Möglichkeiten vor Ort.

**CODICE OGGETTO: 25361064 - 26409 Wittmund**

## Tutto sulla posizione

Die Stadt Wittmund liegt im Herzen Ostfrieslands im Nordwesten Niedersachsens und ist die Kreisstadt des gleichnamigen Landkreises. Sie überzeugt mit einer ausgezeichneten Infrastruktur. Es gibt zahlreiche Einkaufsmöglichkeiten, Schulen, Kindergärten, eine gute medizinische Versorgung sowie gastronomische und kulturelle Angebote, die alle bequem erreichbar sind. Der historische Stadtkern mit seinen liebevoll restaurierten Gebäuden und kleinen Geschäften lädt zum Bummeln und Verweilen ein.

Auch die Verkehrsanbindung ist sehr gut: Über die Bundesstraße B 210 ist Wittmund an das überregionale Verkehrsnetz angebunden. Die Nordseeküste und bekannte Urlaubsorte wie Carolinensiel-Harlesiel sind nur wenige Autominuten entfernt und somit ideal für Ausflüge ans Meer oder in die ostfriesische Natur.

Hervorzuheben ist zudem die hohe Lebensqualität: Die Region bietet zahlreiche Freizeitmöglichkeiten – von Radtouren durch die typisch ostfriesische Landschaft über Wassersport an der Küste bis hin zu kulturellen Veranstaltungen. Auch das Vereinsleben wird in Wittmund aktiv gepflegt.

**CODICE OGGETTO: 25361064 - 26409 Wittmund**

## Ulteriori informazioni

Es liegt ein Energiebedarfsausweis vor.  
Dieser ist gültig bis 29.7.2035.  
Endenergiebedarf beträgt 419.00 kwh/(m<sup>2</sup>\*a).  
Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Gas.  
Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1976.  
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.

**CODICE OGGETTO: 25361064 - 26409 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)