

Langeoog – Langeoog

# Hochwertige Neubau - Doppelhaushälfte (Villa Hafenkieker) in direkter Nähe zum Golfplatz

Objektnummer: 24466003

FÜR SIE IN DEN BESTEN LAGEN



KAUFPREIS: 1.299.000 EUR • WOHNFLÄCHE: ca. 97 m<sup>2</sup> • ZIMMER: 4 • GRUNDSTÜCK: 449 m<sup>2</sup>

Objektnummer: 24466003 - 26465 Langeoog – Langeoog

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

Objektnummer: 24466003 - 26465 Langeoog – Langeoog

## Auf einen Blick

Objektnummer	24466003
Wohnfläche	ca. 97 m <sup>2</sup>
Dachform	Satteldach
Bezugsfrei ab	01.04.2025
Zimmer	4
Schlafzimmer	3
Badezimmer	2
Baujahr	2025

Kaufpreis	1.299.000 EUR
Haus	Einfamilienhaus
Provision	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Gesamtfläche	ca. 119 m <sup>2</sup>
Bauweise	Massiv
Nutzfläche	ca. 0 m <sup>2</sup>
Ausstattung	Terrasse, Garten/-mitbenutzung, Balkon

Objektnummer: 24466003 - 26465 Langeoog – Langeoog

## Auf einen Blick: Energiedaten

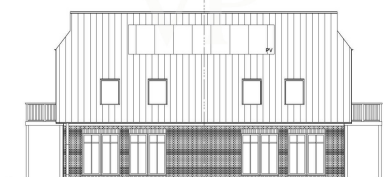
Heizungsart	Fußbodenheizung	Energieausweis	BEDARF
Wesentlicher Energieträger	Solar	Endenergiebedarf	17.90 kWh/m <sup>2</sup> a
Energieausweis gültig bis	03.07.2034	Energie- Effizienzklasse	A+
Befuerung	Luft/Wasser- Wärmepumpe		

Objektnummer: 24466003 - 26465 Langeoog – Langeoog

## Die Immobilie



Ansicht Süd  
Villa Hafenkicker



Ansicht West  
Villa Wattkicker

Villa Hafenkicker

Objektnummer: 24466003 - 26465 Langeoog – Langeoog

## Ein erster Eindruck

Exklusive Neubau - Doppelhaushälfte "Villa Hafenkieker" in TOP Lage nur wenige Minuten vom Golfplatz und Ortskern entfernt! Eine Optierung der Umsatzsteuer ist bei einer gewerbliche Ferienvermietung möglich, somit wäre die anfallende Mehrwertsteuer durch das zuständige Finanzamt rückführbar. Kaufpreis brutto 1.299.000,00 EUR 19% MwSt 207.403,36 EUR Kaufpreis netto 1.091.596,64 EUR Diese hochwertige, im Bau befindliche Doppelhaushälfte wird mit Fertigstellungstermin Mai 2025 in Massivbauweise errichtet. Sie besticht durch ihre großzügige Raumaufteilung (3 Schlafzimmer, 2 Bäder, Wohn-Essbereich mit offener Küche, Balkon, Terrasse). Im Spitzboden bietet das Objekt einen weiteren Abstellraum, in dem sich einiges verstauen lässt. Des Weiteren verfügt das Anwesen über ein solides Nebengebäude, welches sich hervorragend als Waschküche, Hobbyraum oder Fahrradstellplatz nutzen lässt. Der eigene, eingezäunte Garten rundet das Objekt als Wohlfühloase gänzlich ab. Durch die Beheizung des Hauses über eine Wärmepumpe sowie die dazugehörige 3fach-Verglasung entspricht das Objekt dem aktuellen Energiestandard. Die Wohn- und Nutzfläche beträgt ca. 120,00 qm und verteilt sich auf: Eingangsbereich, Wohn- und Esszimmer mit angrenzender Einbauküche, Abstellraum, Terrasse, 2 Tageslicht - Badezimmer, 3 Schlafzimmer, Balkon und weiteren Abstellmöglichkeit im Spitzboden. Der Energieausweis wird nach Bauabnahme / Fertigstellung erstellt. Die Doppelhaushälfte wird schlüsselfertig (inkl. Maler- und Bodenverlegearbeiten) übergeben. Eine Einbauküche im Wert von ca. 18.500,00 EUR ist im Kaufpreis enthalten. Eine ausführliche Baubeschreibung erhalten Sie bei Anforderung des vollständigen Exposés!

Objektnummer: 24466003 - 26465 Langeoog – Langeoog

## Ausstattung und Details

Hochwertige Neubau - Doppelhaushälfte mit Fertigstellungstermin ca. Mai 2025

Wärmepumpe und PV - Anlage

3 Schlafzimmer

2 Tageslicht - Badezimmer

großzügiger Wohn- und Essbereich mit angrenzender Einbauküche und Geräten

separates Nebengebäude mit Waschmaschinen- und Trockneranschluss

eigener Gartenbereich mit Terrasse und Balkon

Objektnummer: 24466003 - 26465 Langeoog – Langeoog

## Alles zum Standort

Die Neubau - Doppelhaushälfte befindet sich in unmittelbarer Nähe zum Langeooger Golfplatz, im südwestlichen Teil der wunderschönen Nordseeinsel Langeoog. Das Ortszentrum der Insel und deren Einkaufsmöglichkeiten sind fußläufig in 5 Minuten zu erreichen. Die autofreie Nordseeinsel Langeoog ist ein wahres Juwel der ostfriesischen Inselwelt. Mit ihrer einzigartigen Natur, der entschleunigten Lebensweise und dem charmanten Insellflair zieht sie ganzjährig zahlreiche Stammgäste in ihren Bann. Naturparadies im UNESCO-Weltnaturerbe Wattenmeer: Langeoog ist Teil des UNESCO-Weltnaturerbes Wattenmeer, einem der artenreichsten und ökologisch bedeutendsten Naturräume Europas. Hier erlebt man eine beeindruckende Flora und Fauna, geprägt von Salzwiesen, Dünenlandschaften und dem weiten Horizont der Nordsee. Ein besonderes Merkmal von Langeoog ist die konsequente Autofreiheit. Hier dominiert das Fahrrad als Fortbewegungsmittel. Die Insel setzt auf Nachhaltigkeit und Ruhe, was zu einer einzigartigen Entschleunigung beiträgt. Langeoog verfügt über traumhafte Strände, die zum Entspannen, Sonnenbaden und zu ausgedehnten Spaziergängen einladen. Die Dünenlandschaften bieten eine einzigartige Kulisse für Naturliebhaber und sind Heimat für zahlreiche Vogelarten. Die Insel bietet eine Vielzahl von Möglichkeiten zur Erholung und Entspannung. Abseits vom Trubel des Alltags kann man hier die Seele baumeln lassen und neue Energie tanken. Langeoog ist somit nicht nur eine Insel, sondern ein einzigartiges Erlebnis für Naturliebhaber, Ruhesuchende und Aktivurlauber gleichermaßen. Sie ist der ideale Ort, um dem hektischen Alltag zu entfliehen und die Schönheit der Nordsee in vollen Zügen zu genießen. Kontaktieren Sie uns noch heute, um einen Besichtigungstermin zu vereinbaren und sich von diesem einzigartigen Juwel verzaubern zu lassen.



Objektnummer: 24466003 - 26465 Langeoog – Langeoog

## Weitere Informationen

Es liegt ein Energiebedarfsausweis vor. Dieser ist gültig bis 3.7.2034. Endenergiebedarf beträgt 17.90 kWh/(m<sup>2</sup>\*a). Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Solar. Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 2025. Die Energieeffizienzklasse ist A+.

**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. Der Makler-Vertrag mit uns und/oder unserem Beauftragten kommt durch die Bestätigung der Inanspruchnahme unserer Maklertätigkeit in Textform zustande, wie z.B. insbesondere die Unterschrift des Suchkundenvertrages und/oder des Objekt-Exposés. Die Höhe der Courtage beträgt für beide Parteien (Eigentümer und Käufer) 3,57% inkl. gesetzlicher Umsatzsteuer und ist bei notariellem Vertragsabschluss verdient und fällig. Die Höhe der Bruttocourtage unterliegt einer Anpassung bei Steuersatzänderung. Grunderwerbssteuer, Notar- und Gerichtskosten trägt der Käufer.

Objektnummer: 24466003 - 26465 Langeoog – Langeoog

## Ansprechpartner

Weitere Informationen erhalten Sie über Ihren Ansprechpartner:

Nils Onken

---

Fockenbollwerkstraße 1 Aurich / Ostfriesland

E-Mail: [ostfriesland@von-poll.com](mailto:ostfriesland@von-poll.com)

*To Disclaimer of von Poll Immobilien GmbH*

---

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