

Wittmund

# Modernisiertes Einfamilienhaus mit Garten und Garage in zentraler Lage von Wittmund!

Objektnummer: 25418011



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

MIETPREIS: 1.050 EUR • WOHNFLÄCHE: ca. 130 m<sup>2</sup> • ZIMMER: 4 • GRUNDSTÜCK: 625 m<sup>2</sup>

Objektnummer: 25418011 - 26409 Wittmund

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

Objektnummer: 25418011 - 26409 Wittmund

## Auf einen Blick

Objektnummer	25418011	Mietpreis	1.050 EUR
Wohnfläche	ca. 130 m <sup>2</sup>	Nebenkosten	150 EUR
Dachform	Satteldach	Haus	Einfamilienhaus
Zimmer	4	Bauweise	Massiv
Schlafzimmer	3	Ausstattung	Terrasse, Gäste-WC, Garten/ mitbenutzung, Einbauküche, Balkon
Badezimmer	1		
Baujahr	1950		

Objektnummer: 25418011 - 26409 Wittmund

## Auf einen Blick: Energiedaten

Heizungsart	Zentralheizung	Energieausweis	BEDARF
Wesentlicher Energieträger	Gas	Endenergiebedarf	135.91 kWh/m <sup>2</sup> a
Energieausweis gültig bis	19.06.2026	Energie-Effizienzklasse	E
Befuerung	Gas	Baujahr laut Energieausweis	1950

Objektnummer: 25418011 - 26409 Wittmund

## Die Immobilie



Objektnummer: 25418011 - 26409 Wittmund

## Die Immobilie



Objektnummer: 25418011 - 26409 Wittmund

## Die Immobilie



Objektnummer: 25418011 - 26409 Wittmund

## Die Immobilie



Objektnummer: 25418011 - 26409 Wittmund

## Die Immobilie



Objektnummer: 25418011 - 26409 Wittmund

## Die Immobilie



Objektnummer: 25418011 - 26409 Wittmund

## Die Immobilie



Objektnummer: 25418011 - 26409 Wittmund

## Die Immobilie



Objektnummer: 25418011 - 26409 Wittmund

## Die Immobilie



Objektnummer: 25418011 - 26409 Wittmund

## Die Immobilie



Objektnummer: 25418011 - 26409 Wittmund

## Die Immobilie



Objektnummer: 25418011 - 26409 Wittmund

## Die Immobilie



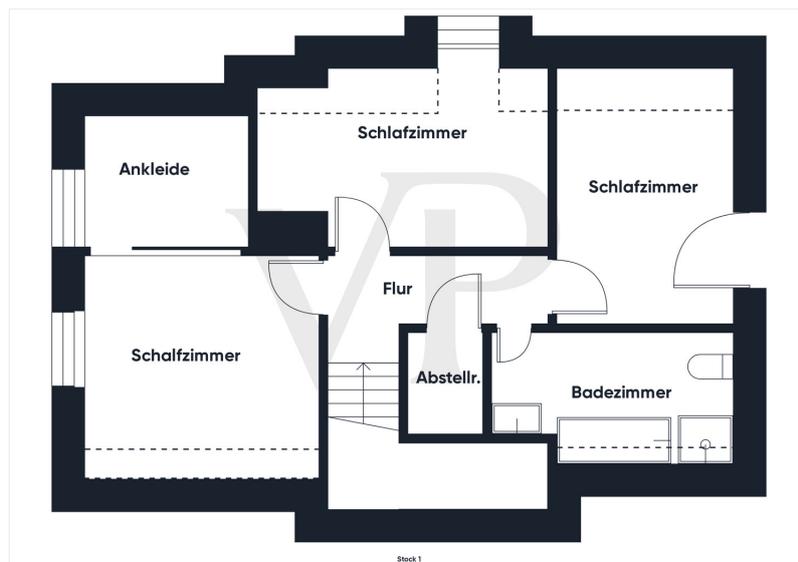
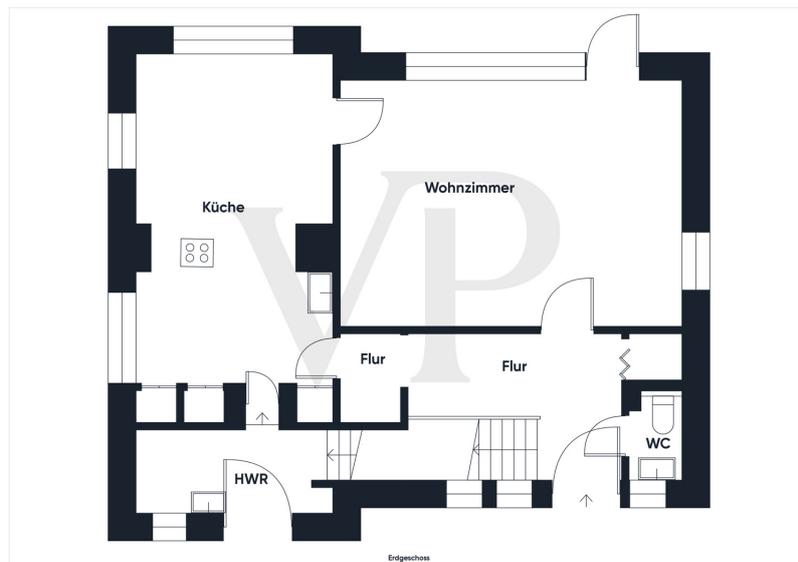
Objektnummer: 25418011 - 26409 Wittmund

## Die Immobilie



Objektnummer: 25418011 - 26409 Wittmund

## Grundrisse



Dieser Grundriss ist nicht maßstabsgetreu. Die Unterlagen wurden uns vom Auftraggeber zur Verfügung gestellt. Aus diesem Grund können wir nicht für die Richtigkeit der Angaben garantieren.

Objektnummer: 25418011 - 26409 Wittmund

## Ein erster Eindruck

Willkommen in Ihrem neuen Zuhause! Dieses großzügige Einfamilienhaus mit einer Wohnfläche von 130 Quadratmetern befindet sich auf einem idyllischen Grundstück von 625 Quadratmetern. Es bietet Ihnen und Ihrer Familie ausreichend Platz zum Wohlfühlen und Entspannen. Beim Betreten des Hauses gelangen Sie in den hellen Flur, der mit einem praktischen, versteckten Einbauschränk ausgestattet ist – perfekt für Jacken und Schuhe. Auf der rechten Seite finden Sie das Gäste-WC. Geradeaus führt der Flur in das lichtdurchflutete Wohnzimmer, das eine angenehme Atmosphäre zum Verweilen bietet. Von hier aus gelangen Sie auch in die moderne Einbauküche, die keine Wünsche offen lässt. Die Küche führt weiter in einen praktischen Hauswirtschaftsraum, der Ihnen zusätzlichen Stauraum bietet und Zugang zum Keller gewährt. Über eine elegante Treppe erreichen Sie das Obergeschoss. Hier erwartet Sie ein weiterer Flur, von dem aus Sie auf der linken Seite ein Schlafzimmer mit Ankleideraum betreten können. Geradeaus befindet sich ein Kinderzimmer, während auf der rechten Seite ein weiteres Kinderzimmer auf Sie wartet. Das Badezimmer im Obergeschoss ist mit einer Dusche sowie einer Badewanne ausgestattet – ideal für entspannte Stunden nach einem langen Tag. Zusätzlich gibt es einen kleinen Abstellraum für Ihre Utensilien. Über das Wohnzimmer haben Sie außerdem Zugang zu der Sonnenterrasse. Der angrenzende Garten lädt zu gemütlichen Stunden im Freien ein und bietet ausreichend Platz für Spielmöglichkeiten oder zum Entspannen. Genießen Sie sonnige Tage und laue Abende in Ihrem eigenen grünen Paradies! Dieses Einfamilienhaus vereint modernen Komfort mit einem durchdachten Raumkonzept und eignet sich perfekt für Familien oder Paare, die viel Platz und eine angenehme Wohnatmosphäre suchen.

Objektnummer: 25418011 - 26409 Wittmund

## Alles zum Standort

Dieses Einfamilienhaus liegt in der Stadt Wittmund, die im Nordwesten von Niedersachsen zu finden ist und zum Landkreis Wittmund gehört. Die Adresse befindet sich im südwestlichen Teil der Stadt, nicht weit entfernt vom Stadtzentrum. Wittmund selbst ist eine kleine Stadt mit etwa 20.000 Einwohnern, die für ihre ländliche Idylle und Nähe zur Nordsee bekannt ist. Die Umgebung ist durch eine Mischung aus städtischen und ländlichen Strukturen geprägt, mit zahlreichen Feldern, Wäldern und Moorlandschaften in der Umgebung. Die Immobilie selbst liegt in einem ruhigen Wohngebiet, das vor allem durch Einfamilienhäuser und kleine Mehrfamilienhäuser geprägt ist. Diese Straße ist gut erschlossen und bietet eine angenehme Wohnqualität, da sie in einer verkehrsberuhigten Gegend liegt. In der Nähe gibt es zahlreiche Einkaufsmöglichkeiten, lokale Dienstleister sowie Restaurants und Cafés. Auch Schulen und Kindergärten sind nicht weit entfernt, was die Gegend besonders für Familien attraktiv macht. Die Anbindung an das öffentliche Verkehrsnetz ist durch Buslinien gewährleistet, und auch die Anbindung an das Straßennetz ist günstig, sodass größere Städte wie Wilhelmshaven oder Leer in kürzester Zeit erreicht werden können. Wittmund bietet zudem Zugang zu vielfältigen Freizeitmöglichkeiten, darunter Wander- und Radwege sowie die Nähe zur Nordseeküste mit ihren bekannten Küstenorten und den Weiten des Wattenmeeres. Der bekannte Luftkurort Esens und der Nationalpark Wattenmeer sind ebenfalls in unmittelbarer Nähe.

**Objektnummer: 25418011 - 26409 Wittmund**

## Weitere Informationen

Es liegt ein Energiebedarfsausweis vor. Dieser ist gültig bis 19.6.2026. Endenergiebedarf beträgt 135.91 kWh/(m<sup>2</sup>\*a). Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Gas. Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1950. Die Energieeffizienzklasse ist E. 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: 25418011 - 26409 Wittmund

## 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)