

Neuharlingersiel – Esens

# Solides Einfamilienhaus im schönen Groß-Holum!

Objektnummer: 24361061



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

KAUFPREIS: 155.000 EUR • WOHNFLÄCHE: ca. 120 m<sup>2</sup> • ZIMMER: 4 • GRUNDSTÜCK: 343 m<sup>2</sup>

Objektnummer: 24361061 - 26427 Neuharlingersiel – Esens

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

Objektnummer: 24361061 - 26427 Neuharlingersiel – Esens

## Auf einen Blick

Objektnummer	24361061
Wohnfläche	ca. 120 m <sup>2</sup>
Dachform	Satteldach
Zimmer	4
Schlafzimmer	2
Badezimmer	2
Baujahr	1956
Stellplatz	1 x Freiplatz, 1 x Garage

Kaufpreis	155.000 EUR
Haus	Einfamilienhaus
Provision	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Bauweise	Massiv
Ausstattung	Terrasse, Garten/-mitbenutzung, Einbauküche

Objektnummer: 24361061 - 26427 Neuharlingersiel – Esens

## Auf einen Blick: Energiedaten

Heizungsart	Zentralheizung	Energieinformationen	BEDARF
Wesentlicher Energieträger	Gas	Endenergiebedarf	235.00 kWh/m <sup>2</sup> a
Energieausweis gültig bis	10.11.2034	Energie-Effizienzklasse	G
Befuerung	Gas	Baujahr laut Energieausweis	1956

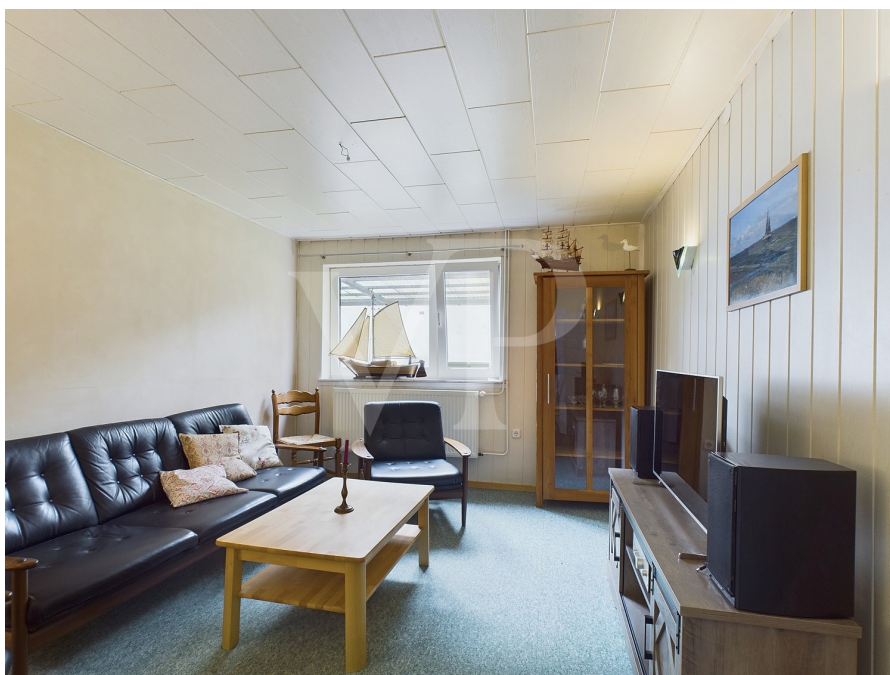
Objektnummer: 24361061 - 26427 Neuharlingersiel – Esens

## Die Immobilie



Objektnummer: 24361061 - 26427 Neuharlingersiel – Esens

## Die Immobilie



Objektnummer: 24361061 - 26427 Neuharlingersiel – Esens

## Die Immobilie



Objektnummer: 24361061 - 26427 Neuharlingersiel – Esens

## Die Immobilie





Objektnummer: 24361061 - 26427 Neuharlingersiel – Esens

## Die Immobilie



Objektnummer: 24361061 - 26427 Neuharlingersiel – Esens

## Ein erster Eindruck

Zum Verkauf steht ein Einfamilienhaus, das im Jahr 1956 erbaut wurde und sich in einem soliden Zustand befindet. Die Immobilie bietet eine Wohnfläche von ca. 120 m<sup>2</sup> und erstreckt sich über ein Grundstück von etwa 343 m<sup>2</sup>. Das Haus verfügt über insgesamt 4 Zimmer, darunter zwei Schlafzimmer und zwei Badezimmer. Über einen separaten Eingang, an der Seite des Hauses, gelangt man zudem in ein Ein-Zimmer-Appartement, welches mit einer kleinen Küchenzeile und einem Duschbad ausgestattet ist. Das Einfamilienhaus ist teilmöbliert und verfügt über zwei Einbauküchen, die den Grundstein für weitere Anpassungen nach individuellen Bedürfnissen legen kann. Die Immobilie ist ebenerdig bewohnbar und somit ideal für alle Altersgruppen geeignet. Eine Zentralheizung sorgt für angenehme Wärme, die Gastherme von Viessmann stammt aus dem Jahr 2012 und ist somit auf einem zeitgemäßen Stand. Die Räume sind mit Fliesen und Teppichboden ausgestattet, was zusätzliche Gestaltungsmöglichkeiten eröffnet. Eine Terrasse lädt zum Verweilen im Freien ein und der pflegeleichte Garten bietet genug Raum für Freizeitaktivitäten und Erholung. Zur Immobilie gehört ebenfalls eine Garage, die ausreichend Platz für ein Fahrzeug bietet. Die zum Teil sanierungsbedürftige Substanz, auf Grund des Alters des Hauses, bietet kreativen Köpfen und handwerklich Begabten die Möglichkeit, die Immobilie nach eigenen Vorstellungen zu gestalten und zu modernisieren. Die Raumaufteilung und die vorhandene Bausubstanz bieten eine solide Grundlage für ein Wohndomizil, das nach Fertigstellung den Ansprüchen einer modernen Familie gerecht werden kann. Gesamt betrachtet bietet diese Immobilie die Grundlage für ein komfortables Wohnen mit Potential. Die Lage, die Raumaufteilung und die vorhandenen Ausstattungsmerkmale bieten den idealen Ausgangspunkt für eine individuelle und zeitgemäße Gestaltung nach Ihren Vorstellungen. Für eine Detailbesichtigung und weitere Informationen stehen wir Ihnen gerne zur Verfügung. Vereinbaren Sie einen Besichtigungstermin, um sich vor Ort ein genaues Bild von den Möglichkeiten dieser Immobilie zu machen. Wir freuen uns, Ihnen diese vielversprechende Immobilie vorstellen zu dürfen und stehen Ihnen für Rückfragen jederzeit zur Verfügung. Der Energieausweis wird gerade erstellt und folgt in Kürze!

Objektnummer: 24361061 - 26427 Neuharlingersiel – Esens

## Ausstattung und Details

- Einfamilienhaus
- Einbauküche
- teilmöbliert
- teilweise sanierungsbedürftig
- ebenerdiges Wohnen
- Gastherme von 2014 (Vießmann)
- drei Schlafzimmer
- zwei Badezimmer
- Fliesen
- Teppich
- pflegeleichter Garten
- Terrasse
- Garage
- 1-Zimmer-Appartement

Objektnummer: 24361061 - 26427 Neuharlingersiel – Esens

## Alles zum Standort

Neuharlingersiel (plattdeutsch Neeharlingersiel) ist eine Gemeinde in der Samtgemeinde Esens im Landkreis Wittmund im Nordwesten Niedersachsens. Der Ortsteil Neuharlingersiel ist seit 1979 Nordseeheilbad und seit 1996 staatlich anerkanntes Nordseeheilbad. Ein malerisches, 300 Jahre altes Fischerdorf an der ostfriesischen Nordseeküste. Die ostfriesische Fischerei wird auch heute noch von vielen Krabbenkuttern im schönen historischen Fischereihafen aktiv gelebt. In Neuharlingersiel gibt es ein reichhaltiges touristisches Angebot: den Strand mit tollen Wasserspielanlagen, ein Hallenbad mit Sauna, das Kurhaus, das Infozentrum mit Kinderspielhaus, schöne Grünanlagen, viele Veranstaltungen und den liebevoll gepflegten historischen Hafen. Neuharlingersiel liegt zentral an der ostfriesischen Nordseeküste. Vom Hafen aus erreicht man die Insel Spiekeroog. Die nächste Kleinstadt Esens ist nur wenige Autominuten entfernt und bietet weitere Freizeitangebote, Schulen und viele Einkaufsmöglichkeiten.

Objektnummer: 24361061 - 26427 Neuharlingersiel – Esens

## Weitere Informationen

Es liegt ein Energiebedarfsausweis vor. Dieser ist gültig bis 10.11.2034. Endenergiebedarf beträgt 235.00 kwh/(m<sup>2</sup>\*a). Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Gas. Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1956. Die Energieeffizienzklasse ist G. 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: 24361061 - 26427 Neuharlingersiel – Esens

## 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)