

Lütetsburg

# Lust auf freiwillige Hausaufgaben? Renovierungsbed. Einfamilienhaus mit Einliegerwohnung in Lütetsburg

Objektnummer: 24418051



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

KAUFPREIS: 210.000 EUR • WOHNFLÄCHE: ca. 166 m<sup>2</sup> • ZIMMER: 9 • GRUNDSTÜCK: 1.040 m<sup>2</sup>

Objektnummer: 24418051 - 26524 Lütetsburg

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

Objektnummer: 24418051 - 26524 Lütetsburg

## Auf einen Blick

Objektnummer	24418051	Kaufpreis	210.000 EUR
Wohnfläche	ca. 166 m <sup>2</sup>	Haustyp	Einfamilienhaus
Dachform	Satteldach	Provision	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Bezugsfrei ab	nach Vereinbarung	Bauweise	Massiv
Zimmer	9	Nutzfläche	ca. 0 m <sup>2</sup>
Schlafzimmer	6	Ausstattung	Terrasse, Gäste-WC, Garten/-mitbenutzung, Einbauküche, Balkon
Badezimmer	2		
Baujahr	1962		
Stellplatz	3 x Freiplatz, 2 x Garage		

Objektnummer: 24418051 - 26524 Lütetsburg

## Auf einen Blick: Energiedaten

Heizungsart	Zentralheizung	Energieausweis	Bedarfsausweis
Wesentlicher Energieträger	Gas	Endenergiebedarf	372.70 kWh/m <sup>2</sup> a
Energieausweis gültig bis	10.06.2034	Energie- Effizienzklasse	H
Befuerung	Gas		

Objektnummer: 24418051 - 26524 Lütetsburg

## Die Immobilie



Objektnummer: 24418051 - 26524 Lütetsburg

## Die Immobilie



Objektnummer: 24418051 - 26524 Lütetsburg

## Die Immobilie



Objektnummer: 24418051 - 26524 Lütetsburg

## Die Immobilie





Objektnummer: 24418051 - 26524 Lütetsburg

## Die Immobilie



Objektnummer: 24418051 - 26524 Lütetsburg

## Ein erster Eindruck

Diese sanierungsbedürftige Immobilie präsentiert sich mit zwei separaten Wohneinheiten. Der vordere Teil wurde ca. im Jahr 1962 errichtet, der Anbau als Einliegerwohnung mit ca. 70 m<sup>2</sup> wurde im Erdgeschoss 1971 und ca. 1985 um ein Obergeschoss erweitert. Ob für Mehrgenerationen-Wohnen oder für Familien - hier stehen Ihnen viele Gestaltungsmöglichkeiten offen. Jede Wohneinheit ist über einen eigenen Zugang begehbar, wodurch Ihnen Privatsphäre und Unabhängigkeit gewährleistet wird. Das Haupthaus verfügt über eine Wohnfläche von ca. 96 m<sup>2</sup>. Durch nachträgliche Umbaumaßnahmen der Dusche ist das Objekt hier ohne Einschränkungen auch ebenerdig bewohnbar. Im Wohnzimmer und im Esszimmer verleiht Stäbchen-Parkett, den Räumen einen gemütlichen Charakter. Zudem überzeugt das Wohnzimmer mit einem direkten Zugang in den Außenbereich. Neben einem Gäste-WC befindet sich ein weiteres Zimmer im Erdgeschoss, das auch als Schlafräum genutzt werden kann. Das Dachgeschoss hält insgesamt drei Räume bereit, entweder als Büro, Kinder- oder Schlafzimmer. Eines der Zimmer verfügt über einen Zugang zu dem Balkon. Ein Teilkeller erweitert den Grundriss um weitere Lagerfläche und verfügt gleichzeitig über die Therme. Die Einliegerwohnung erreichen Sie sowohl über einen Vordereingang neben dem Haupteingang oder über einen Seiteneingang. Die Wohnung verfügt über ca. 70 m<sup>2</sup> und besteht im Erdgeschoss aus einem Wohnzimmer, einer Küche und einem Gäste-WC. Im Dachgeschoss stehen Ihnen neben einem Schlafzimmer und einem weiteren Zimmer auch ein Wannenbad zur Verfügung. Dort ist ebenfalls eine Therme für diese Wohneinheit platziert. Das Nebengebäude im Außenbereich umfasst zwei Garagen und weitere Lagerfläche. Das Objekt befindet sich in einem sanierungsbedürftigen Zustand, es eignet sich durch die durchdachte Grundrissgestaltung jedoch sowohl für jüngere als auch für ältere Personen, welche auf der Suche nach einem neuen Zuhause sind. Gestalten Sie Ihr neues Zuhause nach Ihren eigenen Wünschen. Überzeugen Sie sich selbst von diesem Immobilienangebot und vereinbaren gerne einen Besichtigungstermin vor Ort.

Objektnummer: 24418051 - 26524 Lütetsburg

## Ausstattung und Details

- Zwei Wohneinheiten
- Separate Zugänge
- Ebenerdig bewohnbar
- Stäbchen-Parkett im Haupthaus
- Wohnzimmer mit Terrassenzugang
- Zwei Thermen
- Überdachte, uneinsehbare Terrasse
- Balkon
- Geräumiger Garten
- Gartenteich
- Doppelgarage

Objektnummer: 24418051 - 26524 Lütetsburg

## Alles zum Standort

Diese Immobilie befindet sich in der ostfriesischen Gemeinde Lütetsburg. Lütetsburg ist eine kleine Gemeinde, welche sich zwischen der Hage und der Stadt Norden befindet. Ein besonderes Highlight dieser Gemeinde ist das historische Schloss Lütetsburg, welches mit dem angrenzenden Schlosspark viele Besucher zu einem gemütlichen Spaziergang einlädt. Zudem bietet Hage einige Einkaufsmöglichkeiten, Apotheken sowie Schulen und Kindergärten. Auch finden Sie hier neben einigen Restaurants auch einladende Cafés. In wenigen Minuten erreichen Sie die Stadt Norden, welche Sie bequem mit dem Auto oder dem Rad innerhalb kurzer Zeit erreichen. Dabei bietet Ihnen die historische Norder Innenstadt nicht nur unzählige Einkaufsmöglichkeiten, sondern auch verschiedene Restaurants und Cafés, die zu einem gemütlichen Besuch einladen. Nahe der Innenstadt stehen Ihnen zudem einige Schulen und Kindergärten, sowie unterschiedliche Fachärzte und Apotheken zur Verfügung. Durch das Norder Krankenhaus wird Ihnen die medizinische Versorgung zusätzlich garantiert. Gleichzeitig überzeugt Ihr neuer Standort mit der Nähe zur Nordsee, zu welcher Sie im Norder Stadtteil Norddeich direkten Zugang erhalten. Der ortseigene Fähranleger ermöglicht Ihnen eine der ostfriesischen Inseln, Norderney oder Juist zu erreichen. Neben dem Fähranleger finden Sie hier ebenso wie im Norder Stadtzentrum einen Bahnhof, der sowohl für den Nah-, als auch für den Fernverkehr ausgestattet ist.

Objektnummer: 24418051 - 26524 Lütetsburg

## Sonstige Angaben

Es liegt ein Energiebedarfsausweis vor. Dieser ist gültig bis 10.6.2034. Endenergiebedarf beträgt 372.70 kWh/(m<sup>2</sup>\*a). Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Gas. Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1962. 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.

Objektnummer: 24418051 - 26524 Lütetsburg

## 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)