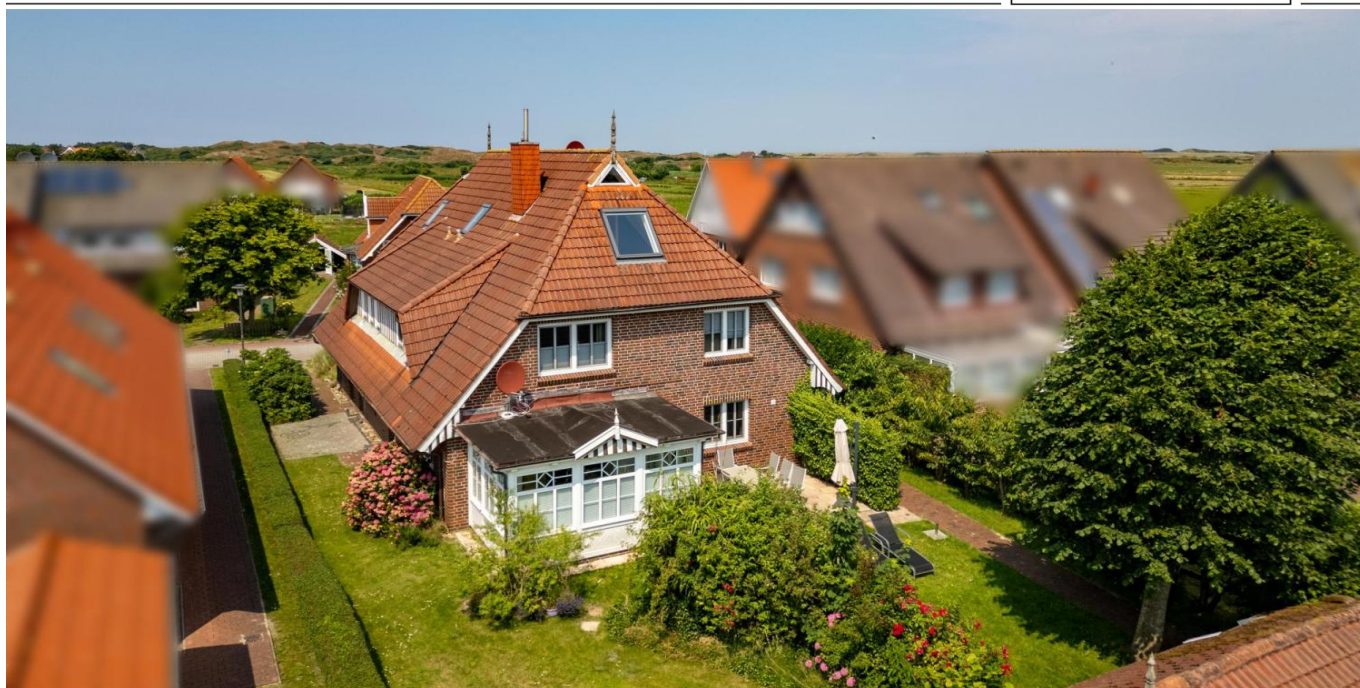


Langeoog – Langeoog

Moderne und möblierte Doppelhaushälfte auf Langeoog!

Objektnummer: 243610401



www.von-poll.com

KAUFPREIS: 1.299.000 EUR • WOHNFLÄCHE: ca. 151,49 m² • ZIMMER: 4 • GRUNDSTÜCK: 626 m²

Objektnummer: 243610401 - 26465 Langeoog – Langeoog

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

Objektnummer: 243610401 - 26465 Langeoog – Langeoog

Auf einen Blick

Objektnummer	243610401
Wohnfläche	ca. 151,49 m ²
Dachform	Walmdach
Bezugsfrei ab	nach Vereinbarung
Zimmer	4
Schlafzimmer	3
Badezimmer	1
Baujahr	1984

Kaufpreis	1.299.000 EUR
Haustyp	Doppelhaushälfte
Provision	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Zustand der Immobilie	modernisiert
Bauweise	Massiv
Nutzfläche	ca. 40 m ²
Ausstattung	Terrasse, Gäste-WC, Kamin, Garten/-mitbenutzung, Einbauküche

Objektnummer: 243610401 - 26465 Langeoog – Langeoog

Auf einen Blick: Energiedaten

Heizungsart	Zentralheizung	Energieausweis	Bedarfsausweis
Wesentlicher Energieträger	Gas	Endenergiebedarf	136.40 kWh/m ² a
Energieausweis gültig bis	06.06.2033	Energie-Effizienzklasse	E
Befuerung	Gas		

Objektnummer: 243610401 - 26465 Langeoog – Langeoog

Die Immobilie



Objektnummer: 243610401 - 26465 Langeoog – Langeoog

Die Immobilie



Objektnummer: 243610401 - 26465 Langeoog – Langeoog

Die Immobilie



Objektnummer: 243610401 - 26465 Langeoog – Langeoog

Die Immobilie



Objektnummer: 243610401 - 26465 Langeoog – Langeoog

Die Immobilie



Objektnummer: 243610401 - 26465 Langeoog – Langeoog

Die Immobilie



Objektnummer: 243610401 - 26465 Langeoog – Langeoog

Ein erster Eindruck

Bei dem Objekt handelt es sich um eine Doppelhaushälfte mit einer Wohnfläche von ca. 151,49 m² auf einem ca. 626 m² großen Gemeinschaftsgrundstück. Das Haus wurde 1984 erbaut und zwischenzeitlich modernisiert. Es verfügt über vier Zimmer, davon drei Schlafzimmer, ein großzügiges Wohnzimmer und ein Vollbad sowie weitere Highlights. Außerdem gibt es eine schöne Südterrasse, auf der man die Sonne genießen kann. Die Immobilie befindet sich in einer schönen Insellage in der Nähe des Bahnhofs und ist daher ideal für die ganze Familie. Zur Ausstattung des Hauses gehört eine moderne und komplett ausgestattete Einbauküche, in der sich leckere Mahlzeiten zubereiten lassen. Die großzügigen und hellen Schlafräume bieten ausreichend Platz zum Entspannen und Wohlfühlen. Zusätzlich wurde die Bodenfläche ausgebaut, um weiteren Stauraum oder Spielfläche zu schaffen. Die modernen Bodenbeläge sorgen für eine behagliche Atmosphäre im ganzen Haus. Zur weiteren Ausstattung gehören ein Hauswirtschaftsraum, ein modernes Vollbad sowie ein Gäste-WC. Ein Kachelofen im Wohnzimmer sorgt an kalten Tagen für wohlige Wärme. Der Garten und das Gartenhaus bieten Platz für den grünen Daumen und laden zum Entspannen im Freien ein. Insgesamt präsentiert sich diese Doppelhaushälfte als gemütliches Zuhause, in dem sich die ganze Familie wohlfühlen kann. Die großzügigen Räume und die moderne Ausstattung machen das Haus zum idealen Ort, um das Familienleben zu genießen. Rufen Sie uns an und vereinbaren Sie gleich einen Besichtigungstermin, damit Sie sich selbst ein Bild von dieser schönen Doppelhaushälfte machen können. Auf Wunsch stellen wir Ihnen auch gerne einen 360-Grad-Rundgang durch das Haus zur Verfügung!

Objektnummer: 243610401 - 26465 Langeoog – Langeoog

Ausstattung und Details

- moderne und komplett ausgestattete Einbauküche
- Eigentümergeinschaft
- große helle Schlafräume
- ausgebauter Bodenraum
- moderne Bodenbeläge
- Hauswirtschaftsraum
- Gäste-WC mit Dusche
- modernes Vollbad
- Teilungserklärung
- Gartennutzung
- Gartenhaus
- Südterrasse
- Rücklagen
- Kachelofen
- Hausgeld
- möbliert
- WEG

Objektnummer: 243610401 - 26465 Langeoog – Langeoog

Alles zum Standort

In weniger als 10 Fahrminuten mit dem Rad erreicht man den Strand und den Ortskern von Langeoog. Langeoog bedeutet "lange Insel", mit einer Fläche von ca. 20 Quadratkilometern gehört sie zu den mittelgroßen ostfriesischen Inseln, zwei Drittel gehören zum Nationalpark Wattenmeer und sind autofrei. Langeoog ist eine autofreie Insel. Lediglich Fahrräder, Pferdekutschen, Elektrofahrzeuge für Handwerker und einige Transportfahrzeuge der Inselgemeinde sind zugelassen. Zum einzigen Ort, dem Nordseeheilbad Langeoog mit gut 1.800 Einwohnern, fährt vom Fähranleger eine Kleinbahn.

Objektnummer: 243610401 - 26465 Langeoog – Langeoog

Sonstige Angaben

Es liegt ein Energiebedarfsausweis vor. Dieser ist gültig bis 6.6.2033. Endenergiebedarf beträgt 136.40 kWh/(m²*a). Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Gas. Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1984. Die Energieeffizienzklasse ist E.

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: 243610401 - 26465 Langeoog – Langeoog

Ansprechpartner

Weitere Informationen erhalten Sie über Ihren Ansprechpartner:

Nils Onken

Fockenbollwerkstraße 1 Aurich / Ostfriesland

E-Mail: ostfriesland@von-poll.com

To Disclaimer of von Poll Immobilien GmbH

www.von-poll.com