

Stedesdorf

# Traumhafte Aussicht! Doppelhaushälfte am Feldrand in Stedesdorf/ Thunum

Objektnummer: 24361051

RESERVIERT



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

KAUFPREIS: 215.000 EUR • WOHNFLÄCHE: ca. 74 m<sup>2</sup> • ZIMMER: 3 • GRUNDSTÜCK: 266 m<sup>2</sup>

Objektnummer: 24361051 - 26427 Stedesdorf

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

Objektnummer: 24361051 - 26427 Stedesdorf

## Auf einen Blick

Objektnummer	24361051
Wohnfläche	ca. 74 m <sup>2</sup>
Dachform	Satteldach
Bezugsfrei ab	nach Vereinbarung
Zimmer	3
Schlafzimmer	2
Badezimmer	1
Baujahr	1999

Kaufpreis	215.000 EUR
Haustyp	Doppelhaushälfte
Provision	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Modernisierung / Sanierung	1999
Bauweise	Massiv
Nutzfläche	ca. 20 m <sup>2</sup>
Ausstattung	Terrasse, Gäste-WC, Garten/-mitbenutzung, Einbauküche

Objektnummer: 24361051 - 26427 Stedesdorf

## Auf einen Blick: Energiedaten

Heizungsart	Zentralheizung	Energieausweis	Bedarfsausweis
Wesentlicher Energieträger	Gas	Endenergiebedarf	198.30 kWh/m <sup>2</sup> a
Energieausweis gültig bis	15.05.2034	Energie-Effizienzklasse	F
Befuerung	Gas		

Objektnummer: 24361051 - 26427 Stedesdorf

## Die Immobilie





Objektnummer: 24361051 - 26427 Stedesdorf

## Die Immobilie



Objektnummer: 24361051 - 26427 Stedesdorf

## Die Immobilie





Objektnummer: 24361051 - 26427 Stedesdorf

## Die Immobilie





Objektnummer: 24361051 - 26427 Stedesdorf

## Die Immobilie



Objektnummer: 24361051 - 26427 Stedesdorf

## Die Immobilie





Objektnummer: 24361051 - 26427 Stedesdorf

## Ein erster Eindruck

Die Doppelhaushälfte aus dem Jahr 1999 bietet mit einer Wohnfläche von ca. 74 m<sup>2</sup> auf einem Grundstück von ca. 266 m<sup>2</sup> viel Platz für ein gemütliches Zuhause. Die Immobilie verfügt über drei Zimmer, davon zwei Schlafzimmer und ein Badezimmer. Besonders hervorzuheben ist das helle Wohnzimmer, das einen herrlichen Blick in den Garten und über die umliegenden Felder bietet. Das Haus punktet zudem mit einem ausgebauten Dachboden, der zusätzlichen Stauraum oder sogar die Möglichkeit für ein weiteres Zimmer bietet. Die Einbauküche ist bereits vorhanden und lädt zum Kochen und Genießen ein. Ein Gäste-WC sorgt für zusätzlichen Komfort. Eine Terrasse lädt im Sommer zum Entspannen im Freien ein und der schön angelegte Garten bietet Platz für Hobbygärtner. Die ruhige Lage des Hauses in der Nähe der Stadt Esens macht es zu einem idealen Rückzugsort für Naturliebhaber und Ruhesuchende. Ein PKW-Stellplatz sowie ein Gartenhaus runden das Angebot ab und bieten zusätzlichen Komfort. Die Zentralheizung sorgt in den kalten Monaten für wohlige Wärme. Insgesamt präsentiert sich diese Doppelhaushälfte als ideales Zuhause für eine kleine Familie oder Paare, die die Ruhe und Idylle einer ländlichen Umgebung schätzen. Die Ausstattungsqualität ist als normal einzustufen, was ein solides und gepflegtes Wohnambiente verspricht. Nutzen Sie die Gelegenheit und vereinbaren Sie einen Besichtigungstermin, um sich selbst von den Vorzügen dieser Immobilie zu überzeugen.

Objektnummer: 24361051 - 26427 Stedesdorf

## Ausstattung und Details

- Zweitwohnsitz
- helles Wohnzimmer
- schöner Garten
- Feldblick
- Parkplatz
- Gartenhaus
- Terrasse
- ausgebauter Dachboden
- zwei Schlafzimmer
- Einbauküche
- Gäste-WC
- ruhige Lage
- Nähe zur Stadt Esens



Objektnummer: 24361051 - 26427 Stedesdorf

## Alles zum Standort

Die Gemeinde Stedesdorf gehört zur Samtgemeinde Esens und liegt im Landkreis Wittmund. Der Ort besticht durch seine ruhige Lage inmitten der ostfriesischen Nordseeküste. Genießen Sie hier die herrliche Ruhe und die paradiesische Idylle. Umgeben von Feldern erreichen Sie über die Esenser Straße in wenigen Minuten die Stadt Esens. Hier finden Sie alles, was Sie zum täglichen Leben benötigen. Neben unzähligen Einkaufsmöglichkeiten bietet die Esenser Innenstadt verschiedene Restaurants und gemütliche Cafés. Schulen und Kindergärten befinden sich in unmittelbarer Nähe. Auch Ihre medizinische Versorgung ist in Esens durch verschiedene Ärzte und Apotheken gewährleistet. Darüber hinaus verfügt Esens über einen eigenen Bahnhof, der sowohl den Nah- als auch den Fernverkehr bedient. So ist auch die Stadt Wilhelmshaven in kurzer Zeit zu erreichen. Darüber hinaus profitiert die Stadt von der Nähe zur Nordsee. In den verschiedenen Sielorten kann man direkt an der Nordsee spazieren gehen oder mit der Fähre auf eine der ostfriesischen Inseln übersetzen. Dort können Sie erholsame Tage an den endlosen Sandstränden oder bei einer Fahrradtour durch die ausdrucksstarke Natur genießen.

Objektnummer: 24361051 - 26427 Stedesdorf

## Sonstige Angaben

Es liegt ein Energiebedarfsausweis vor. Dieser ist gültig bis 15.5.2034. Endenergiebedarf beträgt 198.30 kwh/(m<sup>2</sup>\*a). Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Gas. Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1999. Die Energieeffizienzklasse ist F.

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: 24361051 - 26427 Stedesdorf

## 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)