Neuharlingersiel

Einladender Bungalow mit Kamin - Ihr neues Zuhause nahe der Nordsee in Neuharlingersiel!

Objektnummer: 25418042

KAUFPREIS: 289.000 EUR • **WOHNFLÄCHE:** ca. 70 m² • **ZIMMER:** 4 • **GRUNDSTÜCK:** 547 m²

Objektnummer: 25418042 - 26427 Neuharlingersiel

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

Objektnummer: 25418042 - 26427 Neuharlingersiel

Auf einen Blick

Objektnummer	25418042
Wohnfläche	ca. 70 m²
Zimmer	4
Schlafzimmer	3
Badezimmer	1
Baujahr	1971

Kaufpreis	289.000 EUR
Haustyp	Bungalow
Provision	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Zustand der Immobilie	gepflegt
Bauweise	Massiv
Ausstattung	Terrasse, Kamin, Einbauküche

Objektnummer: 25418042 - 26427 Neuharlingersiel

Auf einen Blick: Energiedaten

Heizungsart	Zentralheizung
Wesentlicher Energieträger	Gas
Energieausweis gültig bis	09.04.2035
Befeuerung	Gas

Energieausweis	Bedarfsausweis
Endenergiebedarf	281.20 kWh/m²a
Energie-Effizienzklasse	H
Baujahr laut Energieausweis	1971

Objektnummer: 25418042 - 26427 Neuharlingersiel

Die Immobilie

Objektnummer: 25418042 - 26427 Neuharlingersiel

Die Immobilie

Objektnummer: 25418042 - 26427 Neuharlingersiel

Die Immobilie

Objektnummer: 25418042 - 26427 Neuharlingersiel

Die Immobilie

Objektnummer: 25418042 - 26427 Neuharlingersiel

Ein erster Eindruck

Dieser gepflegte Bungalow befindet sich in ruhiger Sackgassenlage und überzeugt durch seine moderne Ausstattung. Die Immobilie wurde ca. im Jahr 1972 erbaut und besticht durch eine Wohnfläche von ca. 70 m² auf einem Grundstück von ca. 547 m². Sobald Sie die Eingangstür hinter sich gelassen haben, werden Sie von einem hellen Flur empfangen, der Ihnen den Zugang zu allen Räumlichkeiten des Hauses eröffnet. Auf der rechten Seite erwartet Sie das erste der drei gemütlichen, kleinen Schlafzimmer. Dieses vielseitig nutzbare Zimmer ist mit Anschlüssen für ein WC und Waschbecken ausgestattet, sodass es sich ideal für individuelle Nutzungsmöglichkeiten anbietet. Zurück im Eingangsbereich gelangen Sie auf der linken Seite direkt zum Herzstück dieses charmanten Hauses: dem einladenden Wohn- und Essbereich. Eine große Fensterfront mit bodentiefen Fenstern durchflutet den Raum mit Tageslicht und bietet Ihnen einen herrlichen Blick in den pflegeleicht angelegten Garten. Hervorzuheben ist hier der Kamin, der nicht nur an kalten Tagen für wohlige Wärme sorgt, sondern auch eine gemütliche Atmosphäre schafft – perfekt für entspannte Abende mit Familie und Freunden. Die Terrassentür ermöglicht Ihnen zudem den direkten Zugang zur Sonnenterrasse, die zum Entspannen einlädt. Eine praktische Markise sorgt dafür, dass Sie auch an heißen Sommertagen angenehme Stunden im Schatten verbringen können. Geradeaus vom Flur erreichen Sie die Küche, welche mit einer Einbauküche ausgestattet ist. Eine weitere Tür führt auf die zweite Terrasse dieser Immobilie, die ebenfalls mit einer Markise ausgestattet ist und zusätzlichen Platz für entspannte Stunden im Freien bietet. Folgen Sie dem Flur weiter, gelangen Sie zum zeitlos gestalteten Badezimmer, das im Jahr 2005 erneuert wurde. Helle Fliesen in Weiß und ein Fenster sorgen für viel Tageslicht. Am Ende des Flurs befinden sich die beiden weiteren Schlafräume des Bungalows. Eines dieser Zimmer lässt sich durch die hier befindliche Leichtbauwand mit dem ersten Schlafzimmer verbinden, was zusätzliche Flexibilität bei der Raumgestaltung ermöglicht. Der großzügige Flur beherbergt zudem einen praktischen Einbauschrank, der ausreichend Stauraum für Kleidung, Bettwäsche und andere Utensilien bietet. Zusätzlich verfügt diese Immobilie über eine Garage mit elektrischem Garagentor, die nicht nur Platz für Ihr Fahrzeug bietet, sondern auch einen kleinen Werkstattbereich beherbergt. Im hinteren Bereich der Garage befindet sich zudem die Heizung aus dem Jahr 2015. Über die zweite Terrasse gelangen Sie auf die dritte große überdachte Terrasse hinter dem Haus. Ein kleiner Schuppen bietet zusätzlichen Stauraum für Gartenmöbel und andere Utensilien, während ein separates Gartenhaus vorne an der Auffahrt eine ideale Unterstellmöglichkeiten für Fahrräder oder Gartengeräte bereitstellt. Das gesamte Mobiliar ist im Kaufpreis enthalten und ermöglicht Ihnen somit einen sofortigen Einzug ohne großen Aufwand. Lassen Sie sich von diesem einzigartigen Angebot begeistern und

vereinbaren Sie noch heute einen Besichtigungstermin – Ihr neues Zuhause wartet auf Sie!

Objektnummer: 25418042 - 26427 Neuharlingersiel

Alles zum Standort

Neuharlingersiel ist 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. Die Nähe zur Nordsee und dem Hafen, der Sie in kürzester Zeit auf die malerische ostfriesische Insel Spiekeroog bringt, verleiht diesem Bungalow einen zusätzöichen, besonderen Reiz. 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. Die nächste Kleinstadt Esens ist nur wenige Autominuten entfernt und bietet weitere Freizeitangebote, Schulen und viele Einkaufsmöglichkeiten.

Objektnummer: 25418042 - 26427 Neuharlingersiel

Sonstige Angaben

Es liegt ein Energiebedarfsausweis vor. Dieser ist gültig bis 9.4.2035. Endenergiebedarf beträgt 281.20 kwh/(m²*a). Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Gas. Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1971. 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: 25418042 - 26427 Neuharlingersiel

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