

Langeoog

# Naturverbunden erholen: Ruhige Ferienwohnung auf langeoog

Property ID: 24418023



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

PURCHASE PRICE: 178.000 EUR • LIVING SPACE: ca. 22 m<sup>2</sup> • ROOMS: 1

Property ID: 24418023 - 26465 Langeoog

- At a glance
- The property
- Energy Data
- A first impression
- Details of amenities
- All about the location
- Other information
- Contact partner

Property ID: 24418023 - 26465 Langeoog

## At a glance

|                      |                              |
|----------------------|------------------------------|
| Property ID          | 24418023                     |
| Living Space         | ca. 22 m²                    |
| Roof Type            | Gabled roof                  |
| Available from       | According to the arrangement |
| Rooms                | 1                            |
| Bedrooms             | 1                            |
| Bathrooms            | 1                            |
| Year of construction | 1970                         |

|                               |                                                                           |
|-------------------------------|---------------------------------------------------------------------------|
| Purchase Price                | 178.000 EUR                                                               |
| Commission                    | Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises |
| Modernisation / Refurbishment | 2020                                                                      |
| Condition of property         | Well-maintained                                                           |
| Construction method           | Solid                                                                     |
| Usable Space                  | ca. 0 m²                                                                  |
| Equipment                     | Garden / shared use                                                       |

Property ID: 24418023 - 26465 Langeoog

## Energy Data

|                                |                 |                         |                           |
|--------------------------------|-----------------|-------------------------|---------------------------|
| Type of heating                | Central heating | Energy Certificate      | Energy demand certificate |
| Energy Source                  | Gas             | Final Energy Demand     | 159.50 kWh/m²a            |
| Energy certificate valid until | 10.04.2031      | Energy efficiency class | E                         |
| Power Source                   | Gas             |                         |                           |

Property ID: 24418023 - 26465 Langeoog

## The property



Property ID: 24418023 - 26465 Langeoog

## The property





Property ID: 24418023 - 26465 Langeoog

## The property





Property ID: 24418023 - 26465 Langeoog

## The property





Property ID: 24418023 - 26465 Langeoog

## A first impression

Willkommen auf Langeoog, der Insel der Ruhe und Erholung! Diese charmante Ferienwohnung im 1. Obergeschoss eines Mehrparteienhauses bietet Ihnen die perfekte Basis, um die Schönheit der Nordseeinsel zu erkunden. Das Apartment begrüßt Sie mit einem kleinen Flur, der genug Platz für Ihre Garderobe bietet. Von hier aus gelangen Sie direkt in das Vollbad, das mit modernen Annehmlichkeiten ausgestattet ist und Ihnen nach einem Tag am Strand eine erfrischende Dusche oder ein entspannendes Bad bietet. Der Hauptbereich des Apartments besteht aus einem geräumigen Zimmer, das zugleich Wohn- und Schlafbereich ist. Hier erwartet Sie ein gemütliches Ambiente, das zum Entspannen einlädt. Die integrierte Küchenzeile bietet alles, was Sie für die Zubereitung kleiner Mahlzeiten benötigen, und ermöglicht es Ihnen, sich ganz nach Ihren Wünschen zu versorgen. Dank der zentralen Lage der Ferienwohnung sind Sie nur wenige Gehminuten von den malerischen Stränden Langeoogs entfernt. Lassen Sie sich vom Rauschen der Wellen verzaubern oder erkunden Sie die vielfältige Natur der Insel bei ausgedehnten Spaziergängen und Fahrradtouren. Erleben Sie unvergessliche Urlaubstage auf Langeoog und genießen Sie die Annehmlichkeiten dieses gemütlichen Apartments. Die Wohnung wird möbliert verkauft und kann vorzugsweise als Ferienwohnung genutzt und gewerblich betrieben werden. Die Gemeinde Langeoog verhindert die Aufteilung von Grundbesitz nach dem Wohnungseigentumsgesetz (WEG). Die Eigentümer treffen somit in einer Gemeinschaftsordnung eine Regelung, wonach den einzelnen Bruchteilen der Miteigentümergeinschaft jeweils eine Wohnung ggfs. mit Terrasse und zur alleinigen Nutzung zugewiesene Grundstücksbereiche zur alleinigen Nutzung zugeordnet sind. Wenn wir Ihr Interesse geweckt haben, kontaktieren Sie uns gerne!

Property ID: 24418023 - 26465 Langeoog

## Details of amenities

Ferienwohnung - Obergeschoss - gelungener Grundriss - ruhige Lage - Haupt- und Nebenwohnsitz denkbar - neuwertige Zentralheizung - Doppelt verglaste Kunststofffenster - helle Räume - praktische Einbauküche

Property ID: 24418023 - 26465 Langeoog

## All about the location

Diese schöne Eigentumswohnung befindet in einer ruhigen Straße der Insel und ist dennoch optimal zwischen Strand, Zentrum und Bahnhof gelegen. Langeoog bedeutet "Lange Insel", mit etwa 20 Quadratkilometern Fläche gehört sie allerdings zu den mittelgroßen Ostfriesischen Inseln, zwei Drittel sind Teil des Nationalparks Wattenmeer. Selbst in der Saison geht es auf Langeoog meist gemächlich zu. Die Insel ist nahezu frei vom Verkehr mit Verbrennungsmotoren. Erlaubt sind nur Fahrräder, Pferdefuhrwerke, Elektrofahrzeuge für Gewerbetreibende und einige Transportfahrzeuge der Inselgemeinde. Die Insel verfügt über einen Fährhafen, den die inseeleigene Schifffahrt der Inselgemeinde Langeoog von Bengersiel aus anfährt, von dem aus in der Saison aber auch touristische Tagesfahrten nach Norderney, Baltrum, Spiekeroog oder Wangerooge durchgeführt werden. Vom Fähranleger verkehrt eine kleine Bahn zum einzigen Ort, dem Nordseeheilbad Langeoog mit gut 2.000 Einwohnern.



Property ID: 24418023 - 26465 Langeoog

## Other information

Es liegt ein Energiebedarfsausweis vor. Dieser ist gültig bis 10.4.2031. Endenergiebedarf beträgt 159.50 kwh/(m²\*a). Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Gas. Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1970. 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 Handelsregistrauszugs, 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.

Property ID: 24418023 - 26465 Langeoog

## Contact partner

For further information, please contact your contact person:

Nils Onken

---

Fockenbollwerkstraße 1 Aurich / East Frisia

**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)