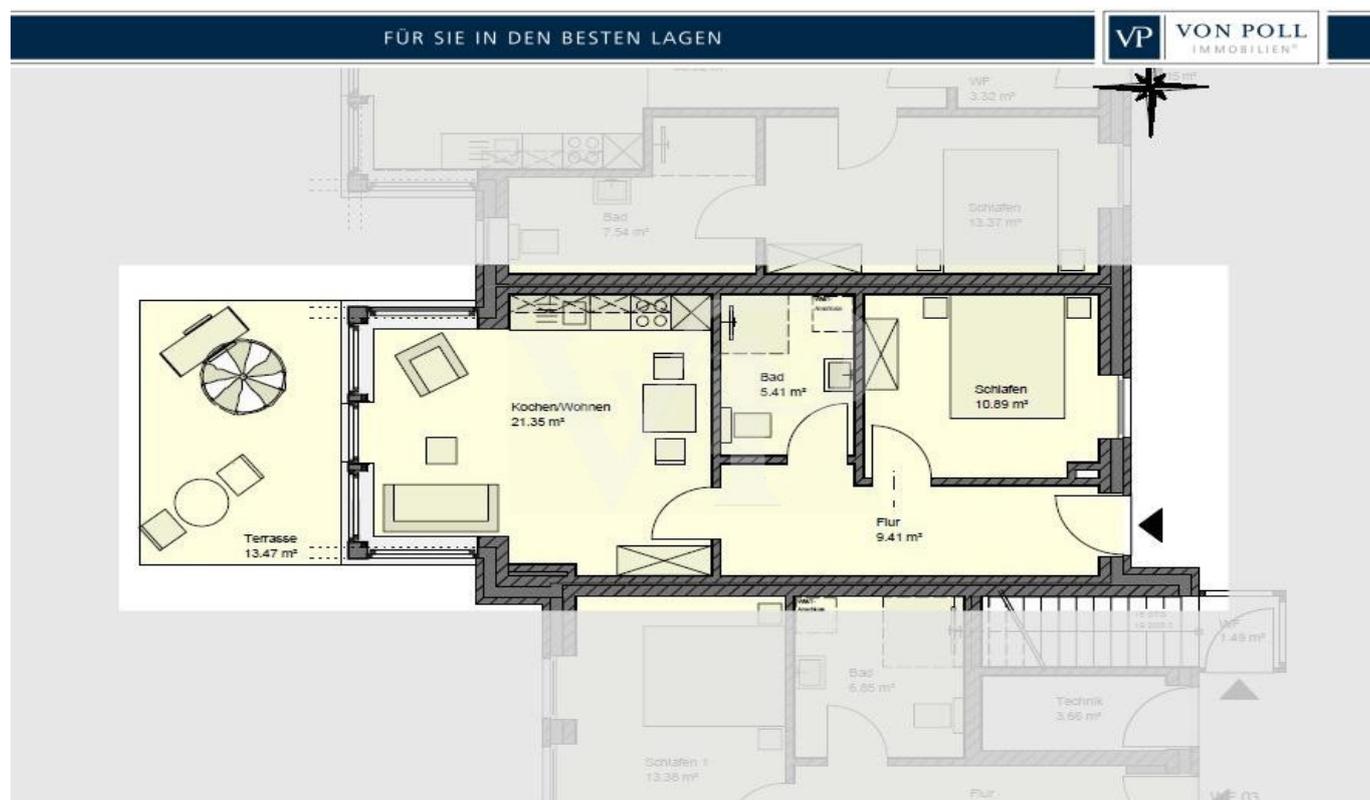


Langeoog – Langeoog

## Haus Norderloog Wohnung 2 West

Property ID: 24466010

PURCHASE PRICE: 799.000 EUR • LIVING SPACE: ca. 55 m<sup>2</sup> • ROOMS: 2

Property ID: 24466010 - 26465 Langeoog – Langeoog

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

Property ID: 24466010 - 26465 Langeoog – Langeoog

## At a glance

Property ID	24466010	Purchase Price	799.000 EUR
Living Space	ca. 55 m <sup>2</sup>	Commission	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Available from	According to the arrangement	Modernisation / Refurbishment	2024
Rooms	2	Condition of property	First occupancy
Bedrooms	1	Construction method	Solid
Bathrooms	1	Usable Space	ca. 0 m <sup>2</sup>
Year of construction	2024	Equipment	Terrace, Garden / shared use

Property ID: 24466010 - 26465 Langeoog – Langeoog

## Energy Data

Type of heating	Underfloor heating	Energy Certificate	Energy demand certificate
Energy Source	ELECTRICITY	Final Energy Demand	17.40 kWh/m <sup>2</sup> a
Energy certificate valid until	03.07.2034	Energy efficiency class	A+
Power Source	Air-to-water heat pump		

Property ID: 24466010 - 26465 Langeoog – Langeoog

## The property



Property ID: 24466010 - 26465 Langeoog – Langeoog

## The property



Property ID: 24466010 - 26465 Langeoog – Langeoog

## A first impression

Exklusive Neubau - Ferienwohnung Haus Norderloog Wohnung 2 West zur Ferienvermietung in TOP Lage nur wenige Minuten vom Strand und Ortskern entfernt! Eine Optimierung der Umsatzsteuer ist bei einer gewerbliche Ferienvermietung möglich! Diese hochwertige, im Bau befindliche Ferienwohnung wird mit Fertigstellungstermin November 2024 in Massivbauweise errichtet. Sie besticht durch ihre großzügige Raumaufteilung (1 Schlafzimmer, 1 Bad, Wohn-Essbereich mit offener Küche, Terrasse). Des Weiteren verfügt das Anwesen über ein solides Nebengebäude, welches sich hervorragend als Waschküche, Hobbyraum oder Fahrradstellplatz nutzen lässt. Der eigene, eingezäunte Garten rundet das Objekt als Wohlfühloase gänzlich ab. Durch die Beheizung des Hauses über eine Wärmepumpe sowie die dazugehörige 3fach-Verglasung entspricht das Objekt dem aktuellen Energiestandard. Die Wohn- und Nutzfläche beträgt ca. 55m<sup>2</sup> und verteilt sich auf: Eingangsbereich, Wohn- und Esszimmer, 1 Badezimmer, 1 Schlafzimmer, Terrasse und weiteren Abstellmöglichkeit im Nebengebäude. Der Energieausweis wird nach Bauabnahme / Fertigstellung erstellt. Die Ferienwohnung wird schlüsselfertig (inkl. Maler- und Bodenverlegearbeiten) übergeben. Eine ausführliche Baubeschreibung erhalten Sie bei Anforderung des vollständigen Exposés!

Property ID: 24466010 - 26465 Langeoog – Langeoog

## Details of amenities

Hochwertige Neubau - Ferienwohnung mit  
aktueller Heiztechnik durch Wärmepumpe

1 Schlafzimmer

1 Badezimmer

Großzügiger Wohn- und Essbereich

Separates Nebengebäude

Eigener Gartenbereich mit Terrasse

Property ID: 24466010 - 26465 Langeoog – Langeoog

## All about the location

Die Neubau - Ferienwohnung befindet sich in unmittelbarer Nähe zum Langeooger Strand und Ortskern, im nordöstlichen Teil der wunderschönen Nordseeinsel Langeoog. Das Ortszentrum der Insel und deren Einkaufsmöglichkeiten sind fußläufig in 5 Minuten zu erreichen. Die autofreie Nordseeinsel Langeoog ist ein wahres Juwel der ostfriesischen Inselwelt. Mit ihrer einzigartigen Natur, der entschleunigten Lebensweise und dem charmanten Inselflair zieht sie ganzjährig zahlreiche Stammgäste in ihren Bann. Naturparadies im UNESCO-Weltnaturerbe Wattenmeer: Langeoog ist Teil des UNESCO-Weltnaturerbes Wattenmeer, einem der artenreichsten und ökologisch bedeutendsten Naturräume Europas. Hier erlebt man eine beeindruckende Flora und Fauna, geprägt von Salzwiesen, Dünenlandschaften und dem weiten Horizont der Nordsee. Ein besonderes Merkmal von Langeoog ist die konsequente Autofreiheit. Hier dominiert das Fahrrad als Fortbewegungsmittel. Die Insel setzt auf Nachhaltigkeit und Ruhe, was zu einer einzigartigen Entschleunigung beiträgt. Langeoog verfügt über traumhafte Strände, die zum Entspannen, Sonnenbaden und zu ausgedehnten Spaziergängen einladen. Die Dünenlandschaften bieten eine einzigartige Kulisse für Naturliebhaber und sind Heimat für zahlreiche Vogelarten. Die Insel bietet eine Vielzahl von Möglichkeiten zur Erholung und Entspannung. Abseits vom Trubel des Alltags kann man hier die Seele baumeln lassen und neue Energie tanken. Langeoog ist somit nicht nur eine Insel, sondern ein einzigartiges Erlebnis für Naturliebhaber, Ruhesuchende und Aktivurlauber gleichermaßen. Sie ist der ideale Ort, um dem hektischen Alltag zu entfliehen und die Schönheit der Nordsee in vollen Zügen zu genießen. Kontaktieren Sie uns noch heute, um einen Besichtigungstermin zu vereinbaren und sich von diesem einzigartigen Juwel verzaubern zu lassen.

Property ID: 24466010 - 26465 Langeoog – Langeoog

## Other information

Es liegt ein Energiebedarfsausweis vor. Dieser ist gültig bis 3.7.2034. Endenergiebedarf beträgt 17.40 kWh/(m<sup>2</sup>\*a). Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Strom. Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 2024. Die Energieeffizienzklasse ist A+.

**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.

Property ID: 24466010 - 26465 Langeoog – 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)