

Langeoog – Langeoog

# Traumferienwohnung im Erdgeschoss

CODE DU BIEN: 24466004



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

PRIX D'ACHAT: 464.900 EUR • SURFACE HABITABLE: ca. 37,41 m<sup>2</sup> • PIÈCES: 2

CODE DU BIEN: 24466004 - 26465 Langeoog – Langeoog

- En un coup d'œil
- La propriété
- Informations énergétiques
- Une première impression
- Détails des commodités
- Tout sur l'emplacement
- Plus d'informations
- Contact

CODE DU BIEN: 24466004 - 26465 Langeoog – Langeoog

## En un coup d'œil

CODE DU BIEN	24466004
Surface habitable	ca. 37,41 m <sup>2</sup>
Disponible à partir du	Selon l'arrangement
Pièces	2
Chambres à coucher	1
Salles de bains	1
Année de construction	1989

Prix d'achat	464.900 EUR
Type	Rez de chaussée
Commission pour le locataire	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Modernisation / Rénovation	2023
État de la propriété	Bon état
Technique de construction	massif
Surface de plancher	ca. 12 m <sup>2</sup>
Aménagement	Terrasse, Jardin / utilisation partagée, Bloc-cuisine

CODE DU BIEN: 24466004 - 26465 Langeoog – Langeoog

## Informations énergétiques

Type de chauffage	Chauffage centralisé
Chauffage	Gaz naturel léger
Certification énergétique valable jusqu'au	09.07.2034
Source d'alimentation	Gaz

Certification énergétique	Diagnostic énergétique
Consommation d'énergie	186.20 kWh/m <sup>2</sup> a
Classement énergétique	F

CODE DU BIEN: 24466004 - 26465 Langeoog – Langeoog

## La propriété



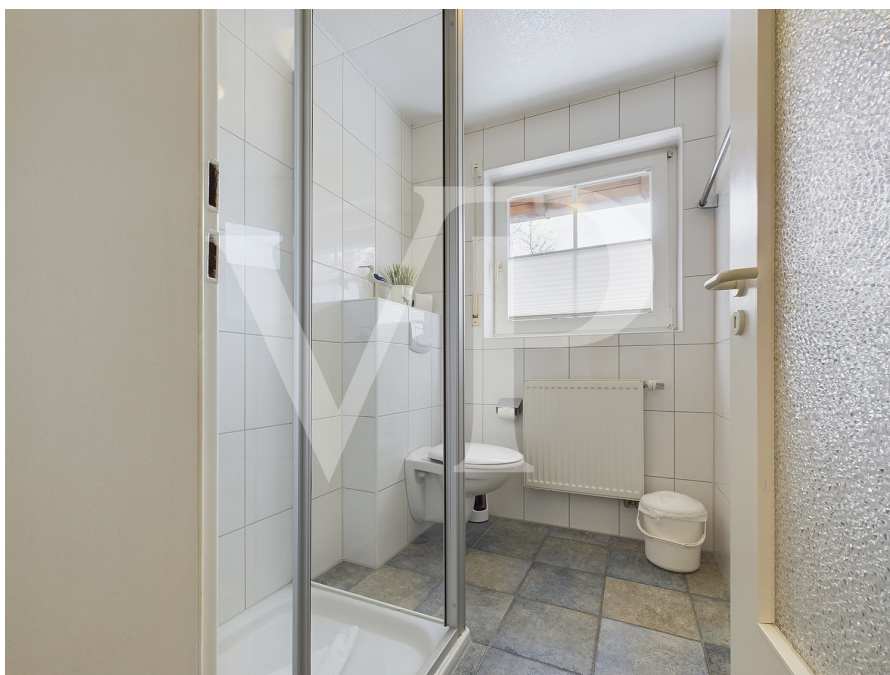
CODE DU BIEN: 24466004 - 26465 Langeoog – Langeoog

## La propriété



CODE DU BIEN: 24466004 - 26465 Langeoog – Langeoog

## La propriété



CODE DU BIEN: 24466004 - 26465 Langeoog – Langeoog

## La propriété





CODE DU BIEN: 24466004 - 26465 Langeoog – Langeoog

## La propriété



CODE DU BIEN: 24466004 - 26465 Langeoog – Langeoog

## Une première impression

Ein kleines Stück Glück auf der Insel fürs Leben. Herzlich Willkommen auf Langeoog, Ihrer Insel für Urlaub und Erholung. Diese schöne und kleine Ferienwohnung liegt im Erdgeschoss eines Vier-Parteienhauses in ruhiger und zentraler Lage. Die Wohnung bietet Ihnen einen kleinen Eingangsbereich, von dem aus Sie direkt in den großzügigen Wohnbereich hereinkommen. Von hier aus können Sie in das anliegende süße, aber vollumfänglich ausgestattete Badezimmer gelangen, oder in das anliegende, ruhig gelegene Schlafzimmer gehen. Zusätzlich bietet die Wohnung einen sehr großzügigen Abstellraum für Ihre Strandsachen und Gepäck. Der Wohnbereich ist stilvoll eingerichtet und bietet Ihnen einen behaglichen Aufenthalt. Die Küchenzeile ist im Landhausstil hergerichtet und bietet Ihnen alles, um Ihren Urlaub auch kulinarisch angenehm gestalten zu können. Dank der zentralen Lage der Ferienwohnung sind Sie in nur wenige Gehminuten von den malerischen Stränden Langeoogs entfernt oder direkt im Zentrum des Dorfes zum Einkaufen oder Essen. 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 dieser gemütlichen Wohnung. 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 mit Terrasse und zur alleinigen Nutzung zugewiesene Grundstücksbereiche zugeordnet sind. Bitte kontaktieren Sie uns, wenn wir Ihr Interesse geweckt haben.

CODE DU BIEN: 24466004 - 26465 Langeoog – Langeoog

## Détails des commodités

Hochwertige Ferienwohnung inkl. Einbauküche und Mobiliar

Großzügiger Wohn- und Essbereich

1 Schlafzimmer

1 Badezimmer

1 Abstellraum

Separates Nebengebäude

Eigener Gartenbereich mit Terrasse

CODE DU BIEN: 24466004 - 26465 Langeoog – Langeoog

## Tout sur l'emplacement

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.

CODE DU BIEN: 24466004 - 26465 Langeoog – Langeoog

## Plus d'informations

Es liegt ein Energiebedarfsausweis vor. Dieser ist gültig bis 9.7.2034. Endenergiebedarf beträgt 186.20 kWh/(m<sup>2</sup>\*a). Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Erdgas leicht. Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1989. 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.

CODE DU BIEN: 24466004 - 26465 Langeoog – Langeoog

## Contact

Pour de plus amples informations, veuillez contacter votre personne de contact :

Nils Onken

---

Fockenbollwerkstraße 1 Aurich / Frise orientale

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)