

Langeoog – Langeoog

# Hochwertige Neubau - Doppelhaushälfte (Villa Wattkieker) in begehrter Lage

CODE DU BIEN: 24466002

FÜR SIE IN DEN BESTEN LAGEN



PRIX D'ACHAT: 1.299.000 EUR • SURFACE HABITABLE: ca. 97 m<sup>2</sup> • PIÈCES: 4 • SUPERFICIE DU TERRAIN: 449 m<sup>2</sup>

CODE DU BIEN: 24466002 - 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: 24466002 - 26465 Langeoog – Langeoog

## En un coup d'œil

CODE DU BIEN	24466002
Surface habitable	ca. 97 m <sup>2</sup>
Type de toiture	à deux versants
Disponible à partir du	01.04.2025
Pièces	4
Chambres à coucher	3
Salles de bains	2
Année de construction	2025

Prix d'achat	1.299.000 EUR
Type de bien	Maison individuelle
Commission pour le locataire	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Surface total	ca. 120 m <sup>2</sup>
État de la propriété	Première occupation
Technique de construction	massif
Surface de plancher	ca. 0 m <sup>2</sup>
Aménagement	Terrasse, Jardin / utilisation partagée, Balcon

CODE DU BIEN: 24466002 - 26465 Langeoog – Langeoog

## Informations énergétiques

Type de chauffage	Chauffage par le sol	Certification énergétique	Diagnostic énergétique
Chauffage	Solaire	Consommation d'énergie	17.90 kWh/m <sup>2</sup> a
Certification énergétique valable jusqu'au	03.07.2034	Classement énergétique	A+
Source d'alimentation	Pompe à chaleur hydraulique/pneumatique		

CODE DU BIEN: 24466002 - 26465 Langeoog – Langeoog

## La propriété

FÜR SIE IN DEN BESTEN LAGEN



CODE DU BIEN: 24466002 - 26465 Langeoog – Langeoog

## Une première impression

Exklusive Neubau - Doppelhaushälfte "Villa Wattkieker" zur Ferienvermietung in TOP Lage nur wenige Minuten vom Golfplatz und Ortskern entfernt! Eine Optierung der Umsatzsteuer ist bei einer gewerbliche Ferienvermietung möglich, somit wäre die anfallende Mehrwertsteuer durch das zuständige Finanzamt rückführbar. Kaufpreis brutto 1.299.000,00 EUR 19% MwSt 207.403,36 EUR Kaufpreis netto 1.091.596,64 EUR Diese hochwertige, im Bau befindliche Doppelhaushälfte wird mit Fertigstellungstermin Mai 2025 in Massivbauweise errichtet. Sie besticht durch ihre großzügige Raumaufteilung (3 Schlafzimmer, 2 Bäder, Wohn-Essbereich mit offener Küche, Balkon, Terrasse). Im Spitzboden bietet das Objekt einen weiteren Abstellraum, in dem sich einiges verstauen lässt. 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. 120,00 qm und verteilt sich auf: Eingangsbereich, Wohn- und Esszimmer mit angrenzender Einbauküche, Abstellraum, Terrasse, 2 Tageslicht - Badezimmer, 3 Schlafzimmer, Balkon und weiteren Abstellmöglichkeit im Spitzboden. Der Energieausweis wird nach Bauabnahme / Fertigstellung erstellt. Die Doppelhaushälfte wird schlüsselfertig (inkl. Maler- und Bodenverlegearbeiten) übergeben. Eine Einbauküche im Wert von ca. 18.500,00 EUR ist im Kaufpreis enthalten. Eine ausführliche Baubeschreibung erhalten Sie bei Anforderung des vollständigen Exposés!

CODE DU BIEN: 24466002 - 26465 Langeoog – Langeoog

## Détails des commodités

Hochwertige Neubau - Doppelhaushälfte mit  
aktueller Heiztechnik durch Wärmepumpe und PV  
3 Schlafzimmer  
2 Tageslicht - Badezimmer  
großzügiger Wohn- und Essbereich mit angrenzender Einbauküche und Geräten  
separates Nebengebäude mit Waschmaschinen- und Trockneranschluss  
eigener Gartenbereich mit Terrasse und Balkon

CODE DU BIEN: 24466002 - 26465 Langeoog – Langeoog

## Tout sur l'emplacement

Die Neubau - Doppelhaushälfte befindet sich in unmittelbarer Nähe zum Langeooger Golfplatz, im südwestlichen 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.



CODE DU BIEN: 24466002 - 26465 Langeoog – Langeoog

## Plus d'informations

Es liegt ein Energiebedarfsausweis vor. Dieser ist gültig bis 3.7.2034. Endenergiebedarf beträgt 17.90 kwh/(m<sup>2</sup>\*a). Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Solar. Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 2025. 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. Der Makler-Vertrag mit uns und/oder unserem Beauftragten kommt durch die Bestätigung der Inanspruchnahme unserer Maklertätigkeit in Textform zustande, wie z.B. insbesondere die Unterschrift des Suchkundenvertrages und/oder des Objekt-Exposés. Die Höhe der Courtage beträgt für beide Parteien (Eigentümer und Käufer) 3,57% inkl. gesetzlicher Umsatzsteuer und ist bei notariellem Vertragsabschluss verdient und fällig. Die Höhe der Bruttocourtage unterliegt einer Anpassung bei Steuersatzänderung. Grunderwerbssteuer, Notar- und Gerichtskosten trägt der Käufer.

CODE DU BIEN: 24466002 - 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)