

Langeoog

# Inselparadies Langeoog: Charmante 2-Zimmer-Wohnung mit Terrasse

CODE DU BIEN: 24418078



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

PRIX D'ACHAT: 399.000 EUR • SURFACE HABITABLE: ca. 50,92 m<sup>2</sup> • PIÈCES: 2

CODE DU BIEN: 24418078 - 26465 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: 24418078 - 26465 Langeoog

## En un coup d'œil

CODE DU BIEN	24418078	Prix d'achat	399.000 EUR
Surface habitable	ca. 50,92 m <sup>2</sup>	Type	Rez de chaussée
Type de toiture	à deux versants	Commission pour le locataire	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Disponible à partir du	Selon l'arrangement	Modernisation / Rénovation	2020
Pièces	2	État de la propriété	Bon état
Chambres à coucher	1	Technique de construction	massif
Salles de bains	1	Surface de plancher	ca. 0 m <sup>2</sup>
Année de construction	1970	Aménagement	Terrasse, Jardin / utilisation partagée, Bloc-cuisine

CODE DU BIEN: 24418078 - 26465 Langeoog

## Informations énergétiques

Type de chauffage	Chauffage centralisé
Chauffage	Gaz
Certification énergétique valable jusqu'au	10.04.2031
Source d'alimentation	Gaz

Certification énergétique	Diagnostic énergétique
Consommation d'énergie	159.50 kWh/m <sup>2</sup> a
Classement énergétique	E

CODE DU BIEN: 24418078 - 26465 Langeoog

## La propriété



CODE DU BIEN: 24418078 - 26465 Langeoog

## La propriété



CODE DU BIEN: 24418078 - 26465 Langeoog

## La propriété



CODE DU BIEN: 24418078 - 26465 Langeoog

## La propriété



CODE DU BIEN: 24418078 - 26465 Langeoog

## La propriété



CODE DU BIEN: 24418078 - 26465 Langeoog

## Une première impression

Willkommen auf der malerischen Insel Langeoog! Diese charmante Ferienwohnung bietet Ihnen auf 50 Quadratmetern alles, was Sie für ein komfortables und gemütliches Wohnen benötigen. Diese Zwei-Zimmer-Wohnung besticht durch ihre praktische Aufteilung und die durchdachte Ausstattung, die Ihnen ein entspanntes Inselleben ermöglicht oder traumhafte Ferien ermöglicht. Vom Flur aus gelangen Sie in das Badezimmer, welches zeitlos gestaltet ist und über eine Dusche, ein Waschbecken und eine Toilette verfügt. Hinter der zweiten Tür im Flur finden Sie den Wohnbereich. Durch die Fensterfront wird der Raum von natürlichem Licht durchflutet und schafft eine angenehme und einladende Atmosphäre. Hier können Sie gemütliche Abende verbringen. Mit im Wohnbereich integriert ist die Einbauküche. Sie ist mit allen notwendigen Geräten ausgestattet und bietet genügend Arbeitsfläche, um Ihre kulinarischen Kreationen zu verwirklichen. Weiter geht es in das Schlafzimmer. Dieses bietet ausreichend Platz für ein Doppelbett und einen Kleiderschrank. Auch hier sorgt das Tageslicht für eine helle und freundliche Stimmung. Angrenzend an den Wohnbereich finden Sie die großzügige Terrasse. Sie bietet Ihnen einen wunderbaren Platz im Freien, um die frische Seeluft zu genießen und sonnige Stunden zu verbringen. Die Terrasse ist ideal für ein Frühstück im Freien oder einen entspannten Abend mit einem guten Buch. Ein absolutes Highlight dieser Wohnung ist die Sonnenterrasse, wodurch Sie den ganzen Tag die herrliche Inselsonne mit Ihren Liebsten genießen können. Diese Ferienwohnung auf Langeoog ist ein wahrer Traum für alle, die das Leben oder ihren Urlaub auf einer Nordseeinsel genießen möchten. Mit ihrer durchdachten Aufteilung, der praktischen Ausstattung und der sonnigen Lage ist die Wohnung ideal für Singles oder Paare. Lassen Sie sich von der Helligkeit und Freundlichkeit dieser Wohnung verzaubern und genießen Sie die Insel in vollen Zügen.

CODE DU BIEN: 24418078 - 26465 Langeoog

## Détails des commodités

Ferienwohnung - Erdgeschoss - ebenerdig bewohnbar - gelungener Grundriss - ruhige Lage - Haupt- und Nebenwohnsitz denkbar - neuwertige Zentralheizung - Doppelt verglaste Kunststofffenster - helle Räume - praktische Einbauküche - Terrasse - Sonnenseite - voll möbliert

CODE DU BIEN: 24418078 - 26465 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: 24418078 - 26465 Langeoog

## Plus d'informations

Es liegt ein Energiebedarfsausweis vor. Dieser ist gültig bis 10.4.2031. Endenergiebedarf beträgt 159.50 kwh/(m<sup>2</sup>\*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 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: 24418078 - 26465 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)