

Langeoog

Inselglück pur: Gemütliches Ferienapartment auf Langeoog

????????? ??????????: 24418022



www.von-poll.com

???? ??????: 187.000 EUR • ??????????: ca. 23 m² • ??????: 1

??????? ???????: 24418022 - 26465 Langeoog

- ☐ ?? ??? ??????
- ☐ ?? ????????
- ☐ ??????????? ??????????
- ☐ ??? ?????? ??????????
- ☐ ??????????????? ??? ??????????
- ☐ ??? ??? ??? ????????????
- ☐ ?????? ???????????????
- ☐ ?????????????? ???????????????

???????? ??????????: 24418022 - 26465 Langeoog

?? ??? ??????

???????? ??????????	24418022
????????????	ca. 23 m²
????? ??????	????????????? ?????
????????????? ???	????????? ?? ?? ?????????
?????????	1
????????????? ??? ?????????	1
?????????	1
????? ?????????????	1970

????? ???????	187.000 EUR
?????????????	?????????????
?????????????	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
????? ??????????????	2020
????????? ?????????????	???????
????????????????????? ??????	ca. 0 m²
???????	??????

??????? ?????????: 24418022 - 26465 Langeoog

????????????? ??????????

?????????? ??????????	?????????? ??????????	????????????????? ???????????	BEDARF
???? ???????????	????	?????? ??????	159.50 kWh/m²a
??????????? ??????????????? ??????? ??	10.04.2031	?????????? ????????????? ??????????	E
???? ???????????	????		

???????? ?????????: 24418022 - 26465 Langeoog

?? ?????????



??????? ???????: 24418022 - 26465 Langeoog

?? ???????



???????? ?????????: 24418022 - 26465 Langeoog

?? ????????



???????? ??????????: 24418022 - 26465 Langeoog

?? ?????????



??????? ???????: 24418022 - 26465 Langeoog

??? ?????? ?????????

Willkommen auf Langeoog, der Insel der Ruhe und Erholung! Diese charmante Ferienwohnung im Erdgeschoss 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!

??????? ???????: 24418022 - 26465 Langeoog

??????????????? ??? ????????

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

??????? ???????: 24418022 - 26465 Langeoog

??? ??? ??? ??????????

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 inseeigene 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.

??????? ???????: 24418022 - 26465 Langeoog

????? ????????????

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.

??????? ?????????: 24418022 - 26465 Langeoog

????????????? ????????????????

??? ?????????????? ?????????????, ?????????????? ?? ??? ?????????? ?????????????? ???:

Nils Onken

Fockenbollwerkstraße 1 Aurich / ?????????? ??????

E-Mail: ostfriesland@von-poll.com

To Disclaimer of von Poll Immobilien GmbH

www.von-poll.com