

Langeoog – Langeoog

## Haus Norderloog Wohnung 2 West

????????? ??????????: 24466010

???? ??????: 799.000 EUR • ??????????: ca. 55 m<sup>2</sup> • ??????????: 2

???????? ??????????: 24466010 - 26465 Langeoog – Langeoog

- ?? ??? ??????
- ?? ??????????
- ?????????????? ????????????
- ??? ?????? ????????????
- ?????????????????? ??? ????????????
- ??? ??? ??? ????????????????
- ?????? ??????????????????
- ?????????????????? ????????????????????

???????? ??????????: 24466010 - 26465 Langeoog – Langeoog

?? ??? ??????

???????? ??????????	24466010	????? ???????	799.000 EUR
????????????	ca. 55 m <sup>2</sup>	????????????	
?????????????? ???	????????? ?? ?? ?????????	????????????	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
?????????	2		
?????????????? ???	1	????? ???????????????	2024
????????????	1	?????????	???????
????? ??????????????	2024	??????????????	ca. 0 m <sup>2</sup>
		??????	
		???????	?????????, ??????

???????? ??????????: 24466010 - 26465 Langeoog – Langeoog

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

???????????	?????????????	???????????????????	BEDARF
?????????????	???????????	???????????????	
????? ????????????	ELECTRICITY	????????? ????????	17.40 kWh/m <sup>2</sup> a
???????????????	03.07.2034	???????????????	
???????????????????		???????????????	A+
????????? ????		???????????????????	
????? ????????????	????????? ????????????????	???????????????	
	????? / ??????		

??????? ???????: 24466010 - 26465 Langeoog – Langeoog

?? ????????



???????? ????????: 24466010 - 26465 Langeoog – Langeoog

?? ????????



??????? ????????: 24466010 - 26465 Langeoog – Langeoog

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

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 Fahrradeinstellplatz 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!

??????? ???????: 24466010 - 26465 Langeoog – Langeoog

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

Hochwertige Neubau - Ferienwohnung mit  
aktueller Heiztechnik durch Wärmepumpe  
1 Schlafzimmer  
1 Badezimmer  
Großzügiger Wohn- und Essbereich  
Separates Nebengebäude  
Eigener Gartenbereich mit Terrasse



??????? ???????: 24466010 - 26465 Langeoog – Langeoog

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

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.

??????? ????????: 24466010 - 26465 Langeoog – Langeoog

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

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.

???????? ??????????: 24466010 - 26465 Langeoog – Langeoog

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

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

Nils Onken

---

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

E-Mail: ostfriesland@von-poll.com

*To Disclaimer of von Poll Immobilien GmbH*

---

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