

Lütetsburg

# Einziehen und wohlfühlen - Gepflegtes Einfamilienhaus in ruhiger Siedlung nahe Norden

????????? ??????????: 24418106

[www.von-poll.com](http://www.von-poll.com)???? ??????: 350.000 EUR • ??????????: ca. 131 m<sup>2</sup> • ?????????: 6 • ?????? ????: 637 m<sup>2</sup>

??????? ???????: 24418106 - 26524 Lütetsburg

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

???????? ?????????: 24418106 - 26524 Lütetsburg

?? ??? ??????

???????? ?????????	24418106	????? ???????	350.000 EUR
????????????	ca. 131 m <sup>2</sup>	??????	????????????
????????	6	????????????????	
???????????? ???	4	????????????	Käuferprovision
????????			beträgt 3,57 % (inkl.
????????	2		MwSt.) des
????? ?????????????	2002		beurkundeten
????? ?????????????	1 x ????????????	????????????????????	Kaufpreises
	????? ?????????????,	??????	ca. 19 m <sup>2</sup>
	1 x ????????	???????	????????, ???????,
			?????,
			????????????????
			????????

???????? ??????????: 24418106 - 26524 Lütetsburg

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

?????????? ??????????	????????? ??????????	????????????????? ?????????????	BEDARF
????? ????????????	??????	????????? ??????? ?????????????	128.20 kWh/m <sup>2</sup> a
????????????? ????????????????? ????????? ???	27.04.2027	????????????? ????????????????? ?????????????	D
????? ????????????	??????	????? ?????????????? ?????????? ?? ?? ????????????? ?????????????????	2002

??????? ????????: 24418106 - 26524 Lütetsburg

?? ????????



??????? ???????: 24418106 - 26524 Lütetsburg

?? ????????



??????? ???????: 24418106 - 26524 Lütetsburg

?? ????????



??????? ???????: 24418106 - 26524 Lütetsburg

?? ????????





??????? ???????: 24418106 - 26524 Lütetsburg

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

Dieses gemütliche Einfamilienhaus auf einem ca. 637 m<sup>2</sup> großen Grundstück, ermöglicht ein schönes Zuhause in der ostfriesischen Gemeinde Lütetsburg. Durch den individuellen Grundriss lassen sich in diesem Objekt vielfältige Nutzungsmöglichkeiten realisieren. Ob als Familie, Selbständige oder Ehepaar mit dem Wunsch nach viel Platz - in dieser Immobilie lassen sich alle Vorstellungen verwirklichen. Durch den Haupteingang des Hauses gelangen Sie in die Erdgeschossdiele. Von hier haben Sie Zutritt zu allen Räumlichkeiten des Erdgeschosses, welches Ihnen ebenerdiges Wohnen ermöglicht. Die Raumaufteilung im Erdgeschoss ist großzügig geschnitten und verfügt über eine Küche mit Einbauküche, ein modernes Wannenbad, ein Schlafzimmer und einen lichtdurchfluteten Wohnraum. Dieser bietet zudem genügend Platz für einen zusätzlichen Essbereich. Auch ein praktischer Hauswirtschaftsraum mit Zugang auf die Auffahrt ist hier zu finden. Die oberen Etage verfügt über vier vielfältig nutzbare Zimmer, welche wahlweise als Schlaf-, Gäste oder Kinderzimmer genutzt werden können. Darüber hinaus ermöglicht Ihnen das Bad mit Dusche, Waschtisch und Toilette exzellenten Komfort auf dieser Etage. Auch der Außenbereich hat einiges zu bieten. Ein großer Garten mit Platz für die ganze Familie, zwei südwestlich ausgerichtete Sonnenterrassen und eine Garage vollenden das Gesamtbild. Das Highlight bildet die eigene Sauna, welche angrenzend an die Garage Ihren Platz findet. Für weitere Fragen oder Interesse an einer Besichtigung stehen wir gerne jederzeit zur Verfügung.

??????? ?????????: 24418106 - 26524 Lütetsburg

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

Barrierefreier Zugang  
Ebenerdiges Wohnen möglich  
Durchdachte Raumaufteilung  
Zwei Bäder  
Lichtdurchflutet  
Kunststofffenster  
Jalousien  
Laminat  
Gaszentralheizung  
Einbauküche  
Fliesen  
Dachboden  
Garage  
Sauna  
Blockhaus  
Ruhige Siedlungslage  
Küstennah

??????? ?????????: 24418106 - 26524 Lütetsburg

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

Die Gemeinde Lütetsburg liegt direkt zwischen der Küstenstadt Norden und dem kleinen Örtchen Hage. Möglichkeiten für Erledigungen des täglichen Bedarfs, finden Sie im nahen Umkreis, in der Stadt Norden. Norden verfügt über einige Ärzte und ein eigenes Krankenhaus, nur wenige Minuten von Ihrem Zuhause entfernt. Besonders außergewöhnlich ist die Nähe zum Schloss Lütetsburg und dem dazugehörigen Park. Und wer es lieber etwas grüner mag, spaziert in einem der endlosen Wälder und genießt die frische Luft Ostfrieslands. Auch in Ihrer Freizeit wird die Umgebung nicht langweilig. Lütetsburg verfügt über einen eigenen Golfplatz sowie eine Paintballanlage. Der Fähranleger im nahegelegenen Küstenort Norddeich, bietet eine schnelle Überfahrt zu den ostfriesischen Inseln Norderney und Juist, welche gerade im Sommer den absoluten Badespaß in der kühlen Nordsee garantieren.

??????? ?????????: 24418106 - 26524 Lütetsburg

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

Es liegt ein Energiebedarfsausweis vor. Dieser ist gültig bis 27.4.2027. Endenergiebedarf beträgt 128.20 kwh/(m<sup>2</sup>\*a). Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Gas. Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 2002. Die Energieeffizienzklasse ist D.

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.

??????? ?????????: 24418106 - 26524 Lütetsburg

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

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

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)