

Langeoog

# Doppelhaushälfte mit Blick über die Felder von Langeoog

**CODICE OGGETTO: 24361046**



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

**PREZZO D'ACQUISTO: 829.000 EUR • SUPERFICIE NETTA: ca. 132 m<sup>2</sup> • VANI: 4 • SUPERFICIE DEL TERRENO: 619 m<sup>2</sup>**

CODICE OGGETTO: 24361046 - 26465 Langeoog

- A colpo d'occhio
- La proprietà
- Dati energetici
- Una prima impressione
- Dettagli dei servizi
- Tutto sulla posizione
- Ulteriori informazioni
- Partner di contatto

CODICE OGGETTO: 24361046 - 26465 Langeoog

## A colpo d'occhio

CODICE OGGETTO	24361046
Superficie netta	ca. 132 m <sup>2</sup>
Tipologia tetto	a due falde
Vani	4
Camere da letto	3
Bagni	2
Anno di costruzione	1991

Prezzo d'acquisto	829.000 EUR
Casa	Porzioni di bifamiliari
Compenso di mediazione	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Modernizzazione / Riqualficazione	2015
Tipologia costruttiva	massiccio
Caratteristiche	Terrazza, Caminetto, Cucina componibile

CODICE OGGETTO: 24361046 - 26465 Langeoog

## Dati energetici

Tipologia di riscaldamento	centralizzato
Fonte di alimentazione	Gas
Classe Energetica	Al momento della creazione del documento la certificazione energetica non era ancora disponibile.



CODICE OGGETTO: 24361046 - 26465 Langeoog

## La proprietà





CODICE OGGETTO: 24361046 - 26465 Langeoog

## La proprietà



CODICE OGGETTO: 24361046 - 26465 Langeoog

## La proprietà





CODICE OGGETTO: 24361046 - 26465 Langeoog

## La proprietà





CODICE OGGETTO: 24361046 - 26465 Langeoog

## La proprietà



**CODICE OGGETTO: 24361046 - 26465 Langeoog**

## Una prima impressione

Diese gemütliche Doppelhaushälfte aus dem Jahr 1991 steht auf einem 619 m<sup>2</sup> großen Grundstück auf Langeoog. Die Immobilie verfügt über eine Wohnfläche von ca. 132 m<sup>2</sup>. Mit insgesamt vier Zimmern und zwei Bädern ist diese Immobilie besonders für kleinere Familien geeignet. Sie betreten die Immobilie über den praktischen Windfang, der Sie sowohl in das Erdgeschoss als auch in das Obergeschoss führt. Im Erdgeschoss gelangen Sie zunächst in den Flur, von dem aus Sie alle Räume dieser Etage erreichen. Auf der rechten Seite erwartet Sie das helle Duschbad mit Waschmaschinenanschluss. Gegenüber befindet sich die Küche, die mit einer großzügigen Einbauküche in warmen Holzönen ausgestattet ist. Neben der Einbauküche kann auch eine Essecke in der Küche Platz finden. Folgt man dem Flur weiter, befindet sich auf der rechten Seite das Wohnzimmer mit Kaminofen. Hier lassen sich gemütliche Abende mit einem spannenden Buch ausklingen. Der Flur endet in einem zweiten Wohnzimmer, das wahlweise als Büro oder Schlafzimmer genutzt werden kann. Beide Räume sind durch eine bequeme Schiebetür miteinander verbunden. Die Holzdecke und der Parkettboden sind in warmen Farbtönen gehalten und sorgen für eine gemütliche Atmosphäre. Ebenfalls von beiden Zimmern aus zu erreichen ist der schöne Wintergarten, der durch seine großzügige Gestaltung ausreichend Platz für eine Sitz- und Essecke bietet. Hier kann man sowohl im Winter als auch im Sommer die Natur genießen und die Abende gemütlich ausklingen lassen. Durch eine Schiebetür gelangen Sie in den nach Süden ausgerichteten Garten, der mit einer großen Rasenfläche, zahlreichen Obstbäumen, Kräutern und einem Gewächshaus besticht. In dieser naturnahen Umgebung lassen sich Ruhe und Freizeit besonders gut genießen. Zurück im Windfang des Wohnhauses gelangt man über die Treppe ins Obergeschoss. Auch hier sind alle Räume über den Flur zu erreichen. Auf der linken Seite befindet sich das große Badezimmer. Die helle Gestaltung und die praktische Anordnung von zwei Waschbecken und einer Duschwanne sorgen hier für hohen Komfort. Geradeaus befinden sich zwei geräumige Schlafzimmer. Eines der beiden Zimmer verfügt zudem über Anschlüsse für eine kleine Küche. Abgeschlossen wird diese Etage durch einen Bodenraum, der über eine feste Treppe den Zugang zum ausgebauten Spitzboden ermöglicht. Der praktische Einbauschränk in einem der Schlafzimmer bietet zusätzlichen Stauraum. Abgerundet wird die Immobilie durch das Nebengebäude, welches auf der einen Seite einen Geräteschuppen und auf der anderen Seite einen großen ausgebauten Abstellraum darstellt. Dieser kann ideal als Werkstatt oder für weitere Hobbys genutzt werden. Durch das hier vorhandene WC stehen weitere Nutzungsmöglichkeiten, wie ein kleiner Partyraum, zur Verfügung. Der Geräteschuppen bietet viel Staufläche für sämtliche Utensilien, welche für den Garten benötigt werden, oder auch für die auf der Insel viel genutzten Fahrräder. Insgesamt ist diese Immobilie

ideal für eine kleine Familie. Besonders der idyllische Garten lädt zum Entspannen ein. Mit einfachen Renovierungsarbeiten kann diese Immobilie schnell zu Ihrem perfekten Eigenheim werden.



CODICE OGGETTO: 24361046 - 26465 Langeoog

## Dettagli dei servizi

- Eigentumsgrundstück
- ruhige Lage
- Wintergarten
- Fliesen
- Laminat
- Parkett
- Kunststoff-ISO-Fenster
- Doppelverglasung
- Heizung von ca. 2015
- helle Räume durch viele Fenster
- Obstgarten

**CODICE OGGETTO: 24361046 - 26465 Langeoog**

## Tutto sulla posizione

Dieses schöne Doppelhaushälfte befindet sich in idyllischer Lage einer ruhigen Straße. In weniger als 10 Fahrminuten mit dem Rad erreicht man den Strand und den Ortskern von Langeoog. Langeoog bedeutet "lange Insel", mit einer Fläche von ca. 20 Quadratkilometern gehört sie zu den mittelgroßen ostfriesischen Inseln, zwei Drittel gehören zum Nationalpark Wattenmeer und sind autofrei. Langeoog ist eine autofreie Insel. Lediglich Fahrräder, Pferdekutschen, Elektrofahrzeuge für Handwerker und einige Transportfahrzeuge der Inselgemeinde sind zugelassen. Zum einzigen Ort, dem Nordseeheilbad Langeoog mit gut 1.800 Einwohnern, fährt vom Fähranleger eine Kleinbahn.

**CODICE OGGETTO: 24361046 - 26465 Langeoog**

## Ulteriori informazioni

**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.



**CODICE OGGETTO: 24361046 - 26465 Langeoog**

## Partner di contatto

Per ulteriori informazioni, si prega di contattare la persona di riferimento:

Nils Onken

---

Fockenbollwerkstraße 1 Aurich / Frisia 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)