

Langeoog – Langeoog

# Moderne und möblierte Doppelhaushälfte auf Langeoog!

**CODICE OGGETTO: 243610401**



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

**PREZZO D'ACQUISTO: 1.299.000 EUR • SUPERFICIE NETTA: ca. 151,49 m<sup>2</sup> • VANI: 4 • SUPERFICIE DEL TERRENO: 626 m<sup>2</sup>**

CODICE OGGETTO: 243610401 - 26465 Langeoog – 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: 243610401 - 26465 Langeoog – Langeoog

## A colpo d'occhio

CODICE OGGETTO	243610401	Prezzo d'acquisto	1.299.000 EUR
Superficie netta	ca. 151,49 m <sup>2</sup>	Casa	Porzioni di bifamiliari
Tipologia tetto	a padiglione	Compenso di mediazione	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
DISPONIBILE DAL	Previo accordo	Stato dell'immobile	Ammodernato
Vani	4	Tipologia costruttiva	massiccio
Camere da letto	3	Superficie lorda	ca. 40 m <sup>2</sup>
Bagni	1	Caratteristiche	Terrazza, Bagni di servizio, Caminetto, Giardino / uso comune, Cucina componibile
Anno di costruzione	1984		

CODICE OGGETTO: 243610401 - 26465 Langeoog – Langeoog

## Dati energetici

Tipologia di riscaldamento	centralizzato	Certificazione energetica	Diagnosi energetica
Riscaldamento	Gas	Consumo energetico	136.40 kWh/m <sup>2</sup> a
CERTIFICAZIONE ENERGETICA VALIDO FINO A	06.06.2033	Classe di efficienza energetica	E
Fonte di alimentazione	Gas		

CODICE OGGETTO: 243610401 - 26465 Langeoog – Langeoog

## La proprietà





CODICE OGGETTO: 243610401 - 26465 Langeoog – Langeoog

## La proprietà



CODICE OGGETTO: 243610401 - 26465 Langeoog – Langeoog

## La proprietà





CODICE OGGETTO: 243610401 - 26465 Langeoog – Langeoog

## La proprietà





CODICE OGGETTO: 243610401 - 26465 Langeoog – Langeoog

## La proprietà



CODICE OGGETTO: 243610401 - 26465 Langeoog – Langeoog

## La proprietà



**CODICE OGGETTO: 243610401 - 26465 Langeoog – Langeoog**

## Una prima impressione

Bei dem Objekt handelt es sich um eine Doppelhaushälfte mit einer Wohnfläche von ca. 151,49 m<sup>2</sup> auf einem ca. 626 m<sup>2</sup> großen Gemeinschaftsgrundstück. Das Haus wurde 1984 erbaut und zwischenzeitlich modernisiert. Es verfügt über vier Zimmer, davon drei Schlafzimmer, ein großzügiges Wohnzimmer und ein Vollbad sowie weitere Highlights. Außerdem gibt es eine schöne Südterrasse, auf der man die Sonne genießen kann. Die Immobilie befindet sich in einer schönen Insellage in der Nähe des Bahnhofs und ist daher ideal für die ganze Familie. Zur Ausstattung des Hauses gehört eine moderne und komplett ausgestattete Einbauküche, in der sich leckere Mahlzeiten zubereiten lassen. Die großzügigen und hellen Schlafräume bieten ausreichend Platz zum Entspannen und Wohlfühlen. Zusätzlich wurde die Bodenfläche ausgebaut, um weiteren Stauraum oder Spielfläche zu schaffen. Die modernen Bodenbeläge sorgen für eine behagliche Atmosphäre im ganzen Haus. Zur weiteren Ausstattung gehören ein Hauswirtschaftsraum, ein modernes Vollbad sowie ein Gäste-WC. Ein Kachelofen im Wohnzimmer sorgt an kalten Tagen für wohlige Wärme. Der Garten und das Gartenhaus bieten Platz für den grünen Daumen und laden zum Entspannen im Freien ein. Insgesamt präsentiert sich diese Doppelhaushälfte als gemütliches Zuhause, in dem sich die ganze Familie wohlfühlen kann. Die großzügigen Räume und die moderne Ausstattung machen das Haus zum idealen Ort, um das Familienleben zu genießen. Rufen Sie uns an und vereinbaren Sie gleich einen Besichtigungstermin, damit Sie sich selbst ein Bild von dieser schönen Doppelhaushälfte machen können. Auf Wunsch stellen wir Ihnen auch gerne einen 360-Grad-Rundgang durch das Haus zur Verfügung!

CODICE OGGETTO: 243610401 - 26465 Langeoog – Langeoog

## Dettagli dei servizi

- moderne und komplett ausgestattete Einbauküche
- Eigentümergeinschaft
- große helle Schlafräume
- ausgebauter Bodenraum
- moderne Bodenbeläge
- Hauswirtschaftsraum
- Gäste-WC mit Dusche
- modernes Vollbad
- Teilungserklärung
- Gartennutzung
- Gartenhaus
- Südterrasse
- Rücklagen
- Kachelofen
- Hausgeld
- möbliert
- WEG



**CODICE OGGETTO: 243610401 - 26465 Langeoog – Langeoog**

## Tutto sulla posizione

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: 243610401 - 26465 Langeoog – Langeoog**

## Ulteriori informazioni

Es liegt ein Energiebedarfsausweis vor. Dieser ist gültig bis 6.6.2033. Endenergiebedarf beträgt 136.40 kWh/(m<sup>2</sup>\*a). Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Gas. Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1984. 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.

**CODICE OGGETTO: 243610401 - 26465 Langeoog – 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)