

Stedesdorf

# Traumhafte Aussicht! Doppelhaushälfte am Feldrand in Stedesdorf/ Thunum

CODICE OGGETTO: 24361051

**RESERVIERT**

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

PREZZO D'ACQUISTO: 215.000 EUR • SUPERFICIE NETTA: ca. 74 m<sup>2</sup> • VANI: 3 • SUPERFICIE DEL TERRENO: 266 m<sup>2</sup>

CODICE OGGETTO: 24361051 - 26427 Stedesdorf

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

**CODICE OGGETTO: 24361051 - 26427 Stedesdorf**

## A colpo d'occhio

CODICE OGGETTO	24361051	Prezzo d'acquisto	215.000 EUR
Superficie netta	ca. 74 m <sup>2</sup>	Casa	Porzioni di bifamiliari
Tipologia tetto	a due falde	Compenso di mediazione	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Vani	3	Modernizzazione / Riqualficazione	1999
Camere da letto	2	Tipologia costruttiva	massiccio
Bagni	1	Superficie lorda	ca. 20 m <sup>2</sup>
Anno di costruzione	1999	Caratteristiche	Terrazza, Bagni di servizio, Giardino / uso comune, Cucina componibile

CODICE OGGETTO: 24361051 - 26427 Stedesdorf

## Dati energetici

Tipologia di riscaldamento	centralizzato	Certificazione energetica	Diagnosi energetica
Riscaldamento	Gas	Consumo energetico	198.30 kWh/m <sup>2</sup> a
CERTIFICAZIONE ENERGETICA VALIDO FINO A	15.05.2034	Classe di efficienza energetica	F
Fonte di alimentazione	Gas	Anno di costruzione secondo il certificato energetico	1999

CODICE OGGETTO: 24361051 - 26427 Stedesdorf

## La proprietà



CODICE OGGETTO: 24361051 - 26427 Stedesdorf

## La proprietà



CODICE OGGETTO: 24361051 - 26427 Stedesdorf

## La proprietà



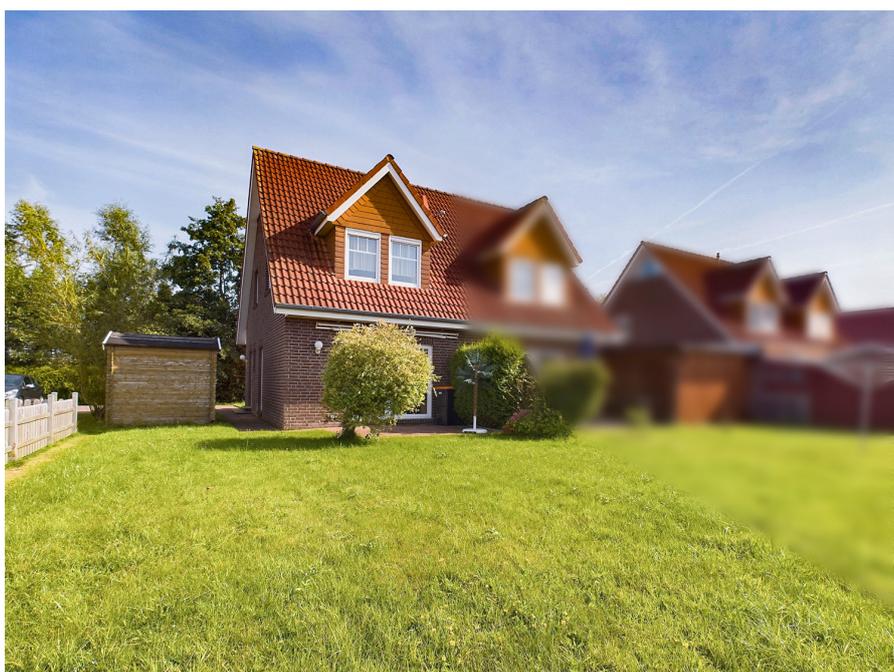
CODICE OGGETTO: 24361051 - 26427 Stedesdorf

## La proprietà



CODICE OGGETTO: 24361051 - 26427 Stedesdorf

## La proprietà



CODICE OGGETTO: 24361051 - 26427 Stedesdorf

## La proprietà



**CODICE OGGETTO: 24361051 - 26427 Stedesdorf**

## Una prima impressione

Die Doppelhaushälfte aus dem Jahr 1999 bietet mit einer Wohnfläche von ca. 74 m<sup>2</sup> auf einem Grundstück von ca. 266 m<sup>2</sup> viel Platz für ein gemütliches Zuhause. Die Immobilie verfügt über drei Zimmer, davon zwei Schlafzimmer und ein Badezimmer. Besonders hervorzuheben ist das helle Wohnzimmer, das einen herrlichen Blick in den Garten und über die umliegenden Felder bietet. Das Haus punktet zudem mit einem ausgebauten Dachboden, der zusätzlichen Stauraum oder sogar die Möglichkeit für ein weiteres Zimmer bietet. Die Einbauküche ist bereits vorhanden und lädt zum Kochen und Genießen ein. Ein Gäste-WC sorgt für zusätzlichen Komfort. Eine Terrasse lädt im Sommer zum Entspannen im Freien ein und der schön angelegte Garten bietet Platz für Hobbygärtner. Die ruhige Lage des Hauses in der Nähe der Stadt Esens macht es zu einem idealen Rückzugsort für Naturliebhaber und Ruhesuchende. Ein PKW-Stellplatz sowie ein Gartenhaus runden das Angebot ab und bieten zusätzlichen Komfort. Die Zentralheizung sorgt in den kalten Monaten für wohlige Wärme. Insgesamt präsentiert sich diese Doppelhaushälfte als ideales Zuhause für eine kleine Familie oder Paare, die die Ruhe und Idylle einer ländlichen Umgebung schätzen. Die Ausstattungsqualität ist als normal einzustufen, was ein solides und gepflegtes Wohnambiente verspricht. Nutzen Sie die Gelegenheit und vereinbaren Sie einen Besichtigungstermin, um sich selbst von den Vorzügen dieser Immobilie zu überzeugen.

**CODICE OGGETTO: 24361051 - 26427 Stedesdorf**

## Dettagli dei servizi

- Zweitwohnsitz
- helles Wohnzimmer
- schöner Garten
- Feldblick
- Parkplatz
- Gartenhaus
- Terrasse
- ausgebauter Dachboden
- zwei Schlafzimmer
- Einbauküche
- Gäste-WC
- ruhige Lage
- Nähe zur Stadt Esens

**CODICE OGGETTO: 24361051 - 26427 Stedesdorf**

## Tutto sulla posizione

Die Gemeinde Stedesdorf gehört zur Samtgemeinde Esens und liegt im Landkreis Wittmund. Der Ort besticht durch seine ruhige Lage inmitten der ostfriesischen Nordseeküste. Genießen Sie hier die herrliche Ruhe und die paradiesische Idylle. Umgeben von Feldern erreichen Sie über die Esenser Straße in wenigen Minuten die Stadt Esens. Hier finden Sie alles, was Sie zum täglichen Leben benötigen. Neben unzähligen Einkaufsmöglichkeiten bietet die Esenser Innenstadt verschiedene Restaurants und gemütliche Cafés. Schulen und Kindergärten befinden sich in unmittelbarer Nähe. Auch Ihre medizinische Versorgung ist in Esens durch verschiedene Ärzte und Apotheken gewährleistet. Darüber hinaus verfügt Esens über einen eigenen Bahnhof, der sowohl den Nah- als auch den Fernverkehr bedient. So ist auch die Stadt Wilhelmshaven in kurzer Zeit zu erreichen. Darüber hinaus profitiert die Stadt von der Nähe zur Nordsee. In den verschiedenen Sielorten kann man direkt an der Nordsee spazieren gehen oder mit der Fähre auf eine der ostfriesischen Inseln übersetzen. Dort können Sie erholsame Tage an den endlosen Sandstränden oder bei einer Fahrradtour durch die ausdrucksstarke Natur genießen.

**CODICE OGGETTO: 24361051 - 26427 Stedesdorf**

## Ulteriori informazioni

Es liegt ein Energiebedarfsausweis vor. Dieser ist gültig bis 15.5.2034. Endenergiebedarf beträgt 198.30 kwh/(m<sup>2</sup>\*a). Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Gas. Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1999. Die Energieeffizienzklasse ist F.

**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: 24361051 - 26427 Stedesdorf**

## 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)