

Langeoog – Langeoog

# Hochwertige Neubau - Doppelhaushälfte (Villa Wattkieker) in begehrter Lage

Número da propriedade: 24466002

FÜR SIE IN DEN BESTEN LAGEN



PREÇO DE COMPRA: 1.299.000 EUR • ÁREA: ca. 97 m<sup>2</sup> • QUARTOS: 4 • ÁREA DO TERRENO: 449 m<sup>2</sup>

Número da propriedade: 24466002 - 26465 Langeoog – Langeoog

- Numa vista geral
- O imóvel
- Dados energéticos
- Uma primeira impressão
- Detalhes do equipamento
- Tudo sobre a localização
- Outras informações
- Pessoa de contacto

Número da propriedade: 24466002 - 26465 Langeoog – Langeoog

## Numa vista geral

Número da propriedade	24466002	Preço de compra	1.299.000 EUR
Área	ca. 97 m <sup>2</sup>	Natureza	Casa unifamiliar / Moradia
Forma do telhado	Telhado de sela	Comissão para arrendatários	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Disponibilidade	01.04.2025	Área total	ca. 120 m <sup>2</sup>
Quartos	4	Tipo de construção	Sólido
Quartos	3	Área útil	ca. 0 m <sup>2</sup>
Casas de banho	2	Móveis	Terraço, Jardim / uso partilhado, Varanda
Ano de construção	2025		

Número da propriedade: 24466002 - 26465 Langeoog – Langeoog

## Dados energéticos

Sistemas de aquecimento	Aquecimento por chão radiante	Certificado Energético	Consumo energético final
Fonte de Energia	Solar	Procura final de energia	17.90 kWh/m <sup>2</sup> a
Certificado Energético válido até	03.07.2034	Classificação energética	A+
Aquecimento	Bomba de calor ar-água		

Número da propriedade: 24466002 - 26465 Langeoog – Langeoog

## O imóvel

FÜR SIE IN DEN BESTEN LAGEN



Número da propriedade: 24466002 - 26465 Langeoog – Langeoog

## Uma primeira impressão

Exklusive Neubau - Doppelhaushälfte "Villa Wattkieker" zur Ferienvermietung in TOP Lage nur wenige Minuten vom Golfplatz und Ortskern entfernt! Eine Optierung der Umsatzsteuer ist bei einer gewerbliche Ferienvermietung möglich, somit wäre die anfallende Mehrwertsteuer durch das zuständige Finanzamt rückführbar. Kaufpreis brutto 1.299.000,00 EUR 19% MwSt 207.403,36 EUR Kaufpreis netto 1.091.596,64 EUR Diese hochwertige, im Bau befindliche Doppelhaushälfte wird mit Fertigstellungstermin Mai 2025 in Massivbauweise errichtet. Sie besticht durch ihre großzügige Raumaufteilung (3 Schlafzimmer, 2 Bäder, Wohn-Essbereich mit offener Küche, Balkon, Terrasse). Im Spitzboden bietet das Objekt einen weiteren Abstellraum, in dem sich einiges verstauen lässt. Des Weiteren verfügt das Anwesen über ein solides Nebengebäude, welches sich hervorragend als Waschküche, Hobbyraum oder Fahrradstellplatz 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. 120,00 qm und verteilt sich auf: Eingangsbereich, Wohn- und Esszimmer mit angrenzender Einbauküche, Abstellraum, Terrasse, 2 Tageslicht - Badezimmer, 3 Schlafzimmer, Balkon und weiteren Abstellmöglichkeit im Spitzboden. Der Energieausweis wird nach Bauabnahme / Fertigstellung erstellt. Die Doppelhaushälfte wird schlüsselfertig (inkl. Maler- und Bodenverlegearbeiten) übergeben. Eine Einbauküche im Wert von ca. 18.500,00 EUR ist im Kaufpreis enthalten. Eine ausführliche Baubeschreibung erhalten Sie bei Anforderung des vollständigen Exposés!

Número da propriedade: 24466002 - 26465 Langeoog – Langeoog

## Detalhes do equipamento

Hochwertige Neubau - Doppelhaushälfte mit  
aktueller Heiztechnik durch Wärmepumpe und PV  
3 Schlafzimmer  
2 Tageslicht - Badezimmer  
großzügiger Wohn- und Essbereich mit angrenzender Einbauküche und Geräten  
separates Nebengebäude mit Waschmaschinen- und Trockneranschluss  
eigener Gartenbereich mit Terrasse und Balkon

Número da propriedade: 24466002 - 26465 Langeoog – Langeoog

## Tudo sobre a localização

Die Neubau - Doppelhaushälfte befindet sich in unmittelbarer Nähe zum Langeooger Golfplatz, im südwestlichen 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 Insellflair 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.



Número da propriedade: 24466002 - 26465 Langeoog – Langeoog

## Outras informações

Es liegt ein Energiebedarfsausweis vor. Dieser ist gültig bis 3.7.2034. Endenergiebedarf beträgt 17.90 kWh/(m<sup>2</sup>\*a). Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Solar. Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 2025. 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. Der Makler-Vertrag mit uns und/oder unserem Beauftragten kommt durch die Bestätigung der Inanspruchnahme unserer Maklertätigkeit in Textform zustande, wie z.B. insbesondere die Unterschrift des Suchkundenvertrages und/oder des Objekt-Exposés. Die Höhe der Courtage beträgt für beide Parteien (Eigentümer und Käufer) 3,57% inkl. gesetzlicher Umsatzsteuer und ist bei notariellem Vertragsabschluss verdient und fällig. Die Höhe der Bruttocourtage unterliegt einer Anpassung bei Steuersatzänderung. Grunderwerbssteuer, Notar- und Gerichtskosten trägt der Käufer.

Número da propriedade: 24466002 - 26465 Langeoog – Langeoog

## Pessoa de contacto

Para mais informações, queira contactar a sua pessoa de contacto:

Nils Onken

---

Fockenbollwerkstraße 1 Aurich / Frísia Oriental

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)