

Langeoog – Langeoog

# Moderne Ferienwohnung mit traumhaftem Blick auf das Langeooger Wäldchen

*Número da propriedade: 24466001*

FÜR SIE IN DEN BESTEN LAGEN



PREÇO DE COMPRA: 379.000 EUR • ÁREA: ca. 36,39 m<sup>2</sup> • QUARTOS: 2

Número da propriedade: 24466001 - 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: 24466001 - 26465 Langeoog – Langeoog

## Numa vista geral

Número da propriedade	24466001	Preço de compra	379.000 EUR
Área	ca. 36,39 m <sup>2</sup>	Apartamento	
Disponibilidade	01.11.2024	Comissão para arrendatários	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Piso	1	Modernização / Reciclagem	2024
Quartos	2	Tipo de construção	Sólido
Quartos	1	Área útil	ca. 12 m <sup>2</sup>
Casas de banho	1	Móveis	Jardim / uso partilhado, Cozinha embutida, Varanda
Ano de construção	1985		

Número da propriedade: 24466001 - 26465 Langeoog – Langeoog

## Dados energéticos

Sistemas de aquecimento	Aquecimento central	Certificado Energético	Consumo energético final
Fonte de Energia	Gás natural leve	Procura final de energia	178.20 kWh/m <sup>2</sup> a
Certificado Energético válido até	28.06.2034	Classificação energética	F
Aquecimento	Gás		

Número da propriedade: 24466001 - 26465 Langeoog – Langeoog

## O imóvel



Número da propriedade: 24466001 - 26465 Langeoog – Langeoog

## O imóvel



Número da propriedade: 24466001 - 26465 Langeoog – Langeoog

## O imóvel



Número da propriedade: 24466001 - 26465 Langeoog – Langeoog

## Uma primeira impressão

Diese frisch renovierte, gut geschnittene Wohnung befindet sich im 1. OG eines inseltypischen Mehrfamilienhauses mit nur 7 Einheiten. Sie verfügt über ein Wohnzimmer mit integrierter Küchenzeile (inkl. Spülmaschine), ein Schlafzimmer mit Boxspringbett sowie ein Badezimmer und Balkon mit Blick auf das Langeooger Wäldchen. Des Weiteren gehört ein eigener Abstellraum zur Größe von ca. 13,00 qm zur Wohnung. Ferner wurde in diesem Jahr die Heizungsanlage erneuert. Der zur Hausgemeinschaft gehörende Garten ist durch ein zusätzliches Erbpachtgrundstück erweitert. Außerdem befinden sich zwei Nebengebäude im Besitz der Eigentümergemeinschaft in welchen die Eigentümer sowohl Platz für ihre Fahrräder finden als auch zur Nutzung von Waschmaschine & Trockner. Die Immobilie eignet sich optimal als Ferienwohnung und wird auch derzeit als diese genutzt. Der Energieausweis liegt vor.

Número da propriedade: 24466001 - 26465 Langeoog – Langeoog

## Detalhes do equipamento

Voll ausgestattete Ferienwohnung mit einer gesamt Wohn- und Nutzfläche von ca. 50 qm

Aufteilung: Wohnfläche ca. 37 qm, Nutzfläche ca. 13 qm

2022 umfangreich renoviert

2024 neue Brennwertheizung

für Ferienvermietung möbliert und inventarisiert

inkl. Einbauküche inkl. Geschirrspüler

Número da propriedade: 24466001 - 26465 Langeoog – Langeoog

## Tudo sobre a localização

Diese schöne Ferienwohnung befindet sich in ruhiger Lage auf der beliebten Nordseeinsel Langeoog. Der Ortskern mit seinen Geschäften, Restaurants und Cafés ist in wenigen Gehminuten zu erreichen. Des Weiteren befinden sich ein Supermarkt und der Langeooger Golfplatz in einer Entfernung von nur 500 Metern. Auch der wunderschöne Strand von Langeoog ist nur einen kurzen Spaziergang entfernt. Langeoog bedeutet "Lange Insel", mit etwa 20 Quadratkilometern Fläche gehört sie allerdings zu den mittelgroßen Ostfriesischen Inseln, zwei Drittel sind Teil des Nationalparks Wattenmeer. Selbst in der Saison geht es auf Langeoog meist gemächlich zu. Die Insel ist nahezu frei vom Verkehr mit Verbrennungsmotoren. Erlaubt sind nur Fahrräder, Pferdefuhrwerke, Elektrofahrzeuge für Gewerbetreibende und einige Transportfahrzeuge der Inselgemeinde. Die Insel verfügt über einen Fährhafen, den die inseeigene Schifffahrt der Inselgemeinde Langeoog von Bengersiel aus anfährt, von dem aus in der Saison aber auch touristische Tagesfahrten nach Norderney, Baltrum, Spiekeroog oder Wangerooge durchgeführt werden. Vom Fähranleger verkehrt eine kleine Bahn zum einzigen Ort, dem Nordseeheilbad Langeoog mit gut 2.000 Einwohnern.

Número da propriedade: 24466001 - 26465 Langeoog – Langeoog

## Outras informações

Es liegt ein Energiebedarfsausweis vor. Dieser ist gültig bis 28.6.2034. Endenergiebedarf beträgt 178.20 kWh/(m<sup>2</sup>\*a). Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Erdgas leicht. Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 2024. 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.

Número da propriedade: 24466001 - 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)