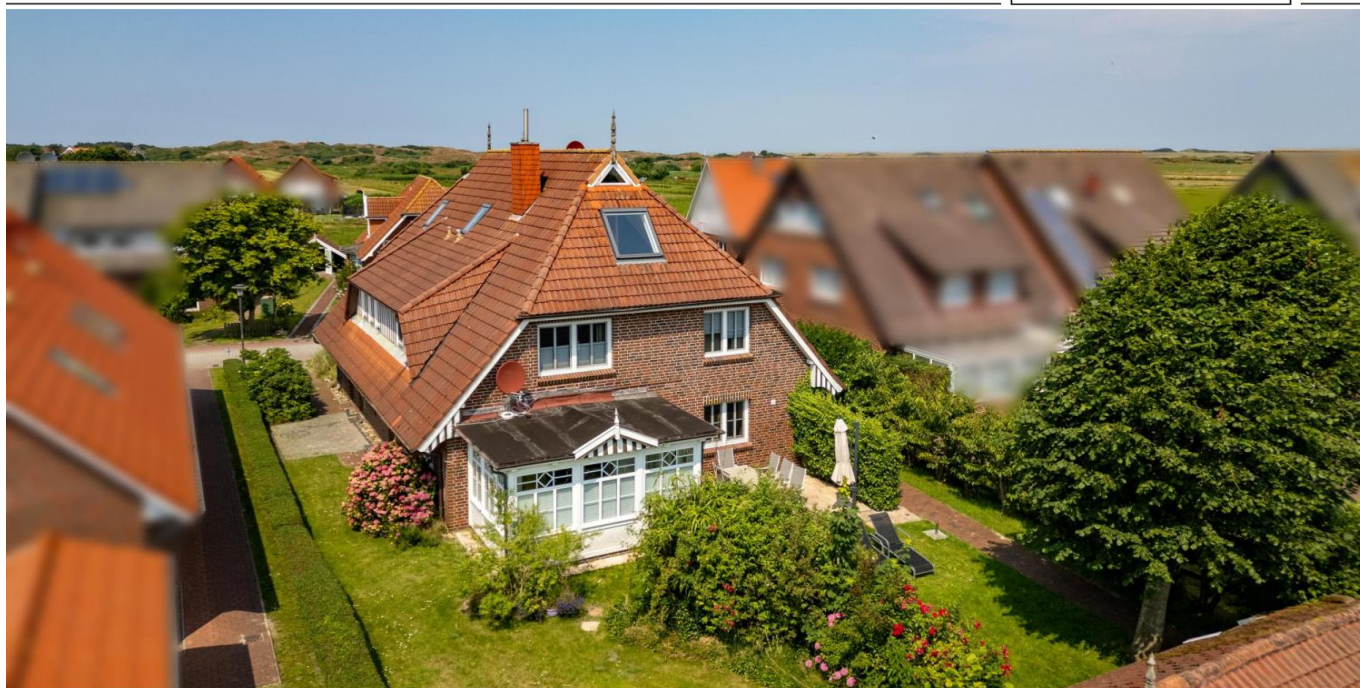


Langeoog – Langeoog

# Moderne und möblierte Doppelhaushälfte auf Langeoog!

Número da propriedade: 243610401



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

PREÇO DE COMPRA: 1.299.000 EUR • ÁREA: ca. 151,49 m<sup>2</sup> • QUARTOS: 4 • ÁREA DO TERRENO: 626 m<sup>2</sup>

Número da propriedade: 243610401 - 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: 243610401 - 26465 Langeoog – Langeoog

## Numa vista geral

Número da propriedade	243610401	Preço de compra	1.299.000 EUR
Área	ca. 151,49 m <sup>2</sup>	Natureza	Casa geminada
Forma do telhado	Telhado de quadril	Comissão para arrendatários	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Quartos	4	Tipo de construção	Sólido
Quartos	3	Área útil	ca. 40 m <sup>2</sup>
Casas de banho	1	Móveis	Terraço, WC de hóspedes, Lareira, Jardim / uso partilhado, Cozinha embutida
Ano de construção	1984		

Número da propriedade: 243610401 - 26465 Langeoog – Langeoog

## Dados energéticos

Sistemas de aquecimento	Aquecimento central	Certificado Energético	Consumo energético final
Fonte de Energia	Gás	Procura final de energia	136.40 kWh/m <sup>2</sup> a
Certificado Energético válido até	06.06.2033	Classificação energética	E
Aquecimento	Gás	Ano de construção de acordo com o certificado energético	1984

Número da propriedade: 243610401 - 26465 Langeoog – Langeoog

## O imóvel





Número da propriedade: 243610401 - 26465 Langeoog – Langeoog

## O imóvel



Número da propriedade: 243610401 - 26465 Langeoog – Langeoog

## O imóvel





Número da propriedade: 243610401 - 26465 Langeoog – Langeoog

## O imóvel





Número da propriedade: 243610401 - 26465 Langeoog – Langeoog

## O imóvel



Número da propriedade: 243610401 - 26465 Langeoog – Langeoog

## O imóvel



Número da propriedade: 243610401 - 26465 Langeoog – Langeoog

## Uma primeira impressão

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!

Número da propriedade: 243610401 - 26465 Langeoog – Langeoog

## Detalhes do equipamento

- 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



Número da propriedade: 243610401 - 26465 Langeoog – Langeoog

## Tudo sobre a localização

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.

Número da propriedade: 243610401 - 26465 Langeoog – Langeoog

## Outras informações

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.

Número da propriedade: 243610401 - 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)