

Wirdum

Sanierungsbedürftiges Einfamilienhaus mit Kanalzugang auf Erbpacht in Wirdum

????????? ??????????: 25418025



www.von-poll.com

???? ??????: 65.000 EUR • ??????????: ca. 60 m² • ??????: 5 • ?????? ????: 1.024 m²

??????? ???????: 25418025 - 26529 Wirdum

- ☐ ?? ??? ??????
- ☐ ?? ????????
- ☐ ??????????? ??????????
- ☐ ??? ?????? ??????????
- ☐ ??????????????? ??? ??????????
- ☐ ??? ??? ??? ????????????
- ☐ ?????? ???????????????
- ☐ ?????????????? ???????????????

???????? ?????????: 25418025 - 26529 Wirdum

?? ??? ??????

???????? ?????????	25418025	???? ?????	65.000 EUR
????????	ca. 60 m²	????????	Käuferprovision
????? ?????	????????????? ?????		beträgt 3,57 % (inkl.
????????	5		MwSt.) des
????????????? ???	4		beurkundeten
????????		????????	Kaufpreises
????????	1	????????	???????
????? ?????????????	1968	?????????????	
????? ?????????????	2 x ????????????	????????????????????	ca. 63 m²
	????? ?????????????	?????	
		??????	???????, ?????,
			????????????????
			????????

??????? ???????: 25418025 - 26529 Wirdum

????????????? ??????????

?????????? ??????????	????????? ??????????	????????????????? ???????????	BEDARF
????? ???????????	??????	??????? ??????? ???????????	410.00 kWh/m²a
????????????? ????????????????? ????????? ???	27.02.2035	???????????? ?????????????? ???????????	H
????? ???????????	??????	????? ????????????? ????????? ?? ?? ????????????? ?????????????????	1968

??????? ?????????: 25418025 - 26529 Wirdum

?? ????????



??????? ?????????: 25418025 - 26529 Wirdum

?? ????????



???????? ?????????: 25418025 - 26529 Wirdum

?? ????????



???????? ?????: 25418025 - 26529 Wirdum

?? ???????



???????? ?????????: 25418025 - 26529 Wirdum

?? ????????



??????? ???????: 25418025 - 26529 Wirdum

??? ?????? ??????????

Dieses sanierungsbedürftige Einfamilienhaus wurde ca. 1968 in massiver Bauweise auf einem Erbpachtgrundstück von ca. 1.024 m² erbaut. Durch die direkte Kanallage erhält das Grundstück einen besonderen Charme. Im Erdgeschoss gelangen Sie zunächst in den Flur. Zu Ihrer Linken befindet sich die Küche, welche ausreichend Platz bietet, um eine gemütliche Essecke einzurichten. Die Küche wurde ca. im Jahr 2000 modernisiert und vor ca. zwei Jahren renoviert. Angrenzend an die Küche befindet sich neben dem Wohnzimmer ein helles Schlafzimmer mit Blick in den Garten. Somit lässt sich die Immobilie auch ebenerdig bewohnen. Im hinteren Teil der Immobilie gelangen Sie durch einen weiteren Flur zu einem Badezimmer und einem Gäste-WC. Das Dachgeschoss ist ausgebaut, verfügt jedoch über keine Heizkörper, sodass der Grundriss hier um zusätzliche Nutzfläche erweitert wird. Der Keller besteht aus einem kleinen Raum, welcher sich unter dem vorderen Flur erstreckt. Je nach Wetterlage weist dieser Feuchtigkeit auf. Durch einen Hinterausgang gelangen Sie zu einer Überdachung, welche weiter zu der Terrasse und einem gemauerten Schuppen führt. Die Terrasse überzeugt insbesondere durch die ruhige und uneinsichtige Lage, sodass Sie hier in aller Ruhe den Blick auf den Kanal genießen können. Die Immobilie befindet sich in einem sanierungsbedürftigen Zustand. Einige Renovierungen wurden bereits in den letzten Jahren durchgeführt, allerdings weist die Immobilie auch im Inneren teilweise feuchte Wände auf und wurde von der Substanz in den letzten 30 Jahren nicht modernisiert. Die Immobilie befindet sich auf einem Erbpachtgrundstück. Die jährliche Erbpacht beträgt 1.230€.

??????? ???????: 25418025 - 26529 Wirdum

??????????????? ??? ????????

- Sanierungsbedürftig
- Erbpachtgrundstück
- Kanallage
- Ebenerdig bewohnbar
- Geräumige Auffahrt
- Gemauerter Schuppen
- Terrasse

??????? ???????: 25418025 - 26529 Wirdum

??? ??? ??? ???????????

Dieses sanierungsbedürftige Einfamilienhaus befindet sich in zentraler Lage der Gemeinde Wirdum und gehört zur Samtgemeinde Brookmerland im Landkreis Aurich. Die Gemeinde Wirdum gehört zu den ältesten Warfendörfern in der Region. Der Ort verzeichnet aktuell ca. 1100 Einwohner und überzeugt mit einer einzigartigen Landschaft. Unzählige Feldwege laden zu ausgedehnten Spaziergängen und entspannten Radtouren ein. Im Ortskern finden Sie einen Landgasthof und eine Tankstelle. Durch die Nähe zu Marienhaf und Norden erreichen Sie alle Geschäfte des täglichen Bedarfs in wenigen Autominuten. Beide Orte bieten Ihnen verschiedene Restaurants und einladende Cafés, in welchen Sie gemütlich Zeit mit Ihren Liebsten verbringen können. Darüber hinaus lädt die historische Norder Innenstadt zu einem angenehmen Besuch ein. Sowohl in Marienhaf als auch in Norden finden Sie verschiedene Schulen, Kindergärten, Ärzte und Apotheken, die Ihre medizinische Versorgung garantieren. Gleichzeitig gewinnt Ihr neuer Standort durch die Nähe zur Nordsee an Attraktivität. In kurzer Zeit erreichen Sie das Meer im Norder Stadtteil Norddeich oder in dem historischen Fischerdorf Greetsiel. Von Norddeich aus können Sie bequem mit der Fähre zu einer der ostfriesischen Inseln Norderney oder Juist fahren. Lassen Sie sich hier von den endlosen Sandstränden und der einzigartigen Natur des Weltnaturerbes Wattenmeer überzeugen. Größere Städte wie Aurich oder Emden erreichen Sie durch die zentrale Lage ebenfalls problemlos in kurzer Zeit mit dem Auto. Die Gemeinde Marienhaf ist darüber hinaus mit einem Bahnhof ausgestattet, der Ihnen unter anderem ermöglicht, die Stadt Emden, Norden und weitere mit dem Zug zu erreichen.

??????? ???????: 25418025 - 26529 Wirdum

????? ????????????

Es liegt ein Energiebedarfsausweis vor. Dieser ist gültig bis 27.2.2035. Endenergiebedarf beträgt 410.00 kwh/(m²*a). Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Gas. Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1968. Die Energieeffizienzklasse ist H.

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 Handelsregistrauszugs, 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.

??????? ?????????: 25418025 - 26529 Wirdum

????????????? ????????????????

??? ?????????????? ??????????????, ?????????????? ?? ??? ?????????? ?????????????? ???:

Nils Onken

Fockenbollwerkstraße 1 Aurich / ?????????? ??????

E-Mail: ostfriesland@von-poll.com

To Disclaimer of von Poll Immobilien GmbH

www.von-poll.com