

Juist

# Ihr neues Zuhause hinter dem Deich auf Juist - Vielseitiges Anwesen mit 4 Wohneinheiten (3 Ferienwhg.) auf großem Grundstück

VP azonosító: 25418036



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

HASZNOS LAKÓTÉR: ca. 168 m<sup>2</sup> • SZOBÁK: 7 • FÖLDTERÜLET: 778 m<sup>2</sup>

VP azonosító: 25418036 - 26571 Juist

- Áttekintés
- Az ingatlan
- Áttekintés: Energia adatok
- Az els? benyomás
- Részletes felszereltség
- Minden a helyszínr?l
- További információ / adatok
- Kapcsolattartó

VP azonosító: 25418036 - 26571 Juist

## Áttekintés

VP azonosító	25418036	Vételár	Érdekl?désre
Hasznos lakótér	ca. 168 m <sup>2</sup>	Jutalék	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Szobák	7		
Hálósobák	5		
FÜRD?SZOBÁK	4		
ÉPÍTÉS ÉVE	1919	Modernizálás / Felújítás	2017
		AZ INGATLAN ÁLLAPOTA	Karbantartott
		Kivitelezési módszer	Szilárd
		Hasznos terület	ca. 16 m <sup>2</sup>
		Felszereltség	Terasz, Kert / közös használat, Beépített konyha, Erkély

VP azonosító: 25418036 - 26571 Juist

## Áttekintés: Energia adatok

Fűtési rendszer	Központi fűtés
Energiaforrás	Gáz
Energia tanúsítvány érvényességének lejáratá	01.09.2034
Energiaforrás	Gáz

Energiatanúsítvány	Energetikai tanúsítvány
Teljes energiaigény	463.70 kWh/m <sup>2</sup> a
Energiahatékonysági besorolás / Energetikai tanúsítvány	H
Építési év az energiatanúsítvány szerint	1993

VP azonosító: 25418036 - 26571 Juist

## Az ingatlan



VP azonosító: 25418036 - 26571 Juist

## Az ingatlan



VP azonosító: 25418036 - 26571 Juist

## Az ingatlan



VP azonosító: 25418036 - 26571 Juist

## Az ingatlan



VP azonosító: 25418036 - 26571 Juist

## Az ingatlan



VP azonosító: 25418036 - 26571 Juist

## Az ingatlan



VP azonosító: 25418036 - 26571 Juist

## Az ingatlan



VP azonosító: 25418036 - 26571 Juist

## Az ingatlan



VP azonosító: 25418036 - 26571 Juist

## Az els? benyomás

Zum Verkauf steht eine gepflegte Doppelhaushälfte mit drei Wohneinheiten und ein separates Nebengebäude mit einer Wohneinheit, sowie einem ausgebauten Dachboden. Die Immobilie bietet eine großzügige Wohnfläche von ca. 147 m<sup>2</sup>, das Nebengebäude hält ca. 21 m<sup>2</sup> bereit. Das dazugehörige Grundstück hat eine Größe von ca. 778 m<sup>2</sup>. Insgesamt stehen sieben Zimmer zur Verfügung, darunter fünf Schlafzimmer und vier Badezimmer. Die Immobilie wurde mit der letzten Renovierung im Jahr 2017 umfassend modernisiert. Dabei wurden wesentliche Erneuerungen wie der Austausch aller Leitungen und der Elektrik sowie der Einbau neuer Heizkörper durchgeführt. Zudem wurden die Badezimmer saniert, und neue Bodenbeläge verlegt. Überwiegend wurden in beiden Gebäuden auch neue Fenster installiert, die dreifach verglast sind. Außerdem ist die Immobilie mit einer Zentralheizung ausgestattet, die über eine leistungsstarke Gastherme des Herstellers Viessmann betrieben wird. Besonders hervorzuheben ist die Aufteilung des Haupthauses in drei Wohneinheiten, von denen zwei als Ferienwohnungen genutzt werden können. Diese weisen eine sehr gute Belegungsrate auf und bieten somit eine attraktive Möglichkeit zur Vermietung. Zusätzlich steht ein Nebengebäude zur Verfügung, das ebenfalls eine Ferienwohnung beherbergt und einen ausgebauten Dachboden als zusätzliche Nutzfläche bietet. Im Erdgeschoss bieten Außenjalousien zusätzlichen Komfort und Privatsphäre. Zu den weiteren Ausstattungsmerkmalen gehören zwei moderne Einbauküchen, die 2017 erneuert wurden, sowie zwei Pantryküchen. Der ursprünglich erhaltene alte Dielenboden unter den aktuellen Bodenbelägen kann bei Bedarf wieder hervorgehoben werden. Einbauschränke in den Wohnbereichen sorgen für ausreichend Stauraum und Ordnung. Ein Süd-Balkon sowie drei Terrassen stehen für entspannte Stunden im Freien zur Verfügung. Das Dach des Gebäudes wurde gedämmt und der Dachboden ist ausgebaut, um zusätzlichen Wohn- oder Stauraum zu schaffen. Ein Teilkeller und ein Kriechkeller bieten zusätzliche Stauffläche. Der Garten des Anwesens lädt mit seiner Größe zu vielfältigen Nutzungsmöglichkeiten ein. Eine Werkstatt bietet Raum für handwerkliche Tätigkeiten. Mit dieser Immobilie sichern Sie sich nicht nur ein komfortables Zuhause, sondern auch die Möglichkeit zur lukrativen Vermietung. Die gute Raumaufteilung und die moderne Ausstattung bieten sowohl für Eigenheimbesitzer als auch Investoren interessante Perspektiven. Bei Interesse erteilen wir gerne nähere Informationen.

VP azonosító: 25418036 - 26571 Juist

## Részletes felszereltség

Insgesamt 4 Wohneinheiten  
Sehr guter Gesamtzustand  
Regelmäßige Instandhaltung  
Haupthaus mit drei Wohneinheiten (davon zwei Ferienwohnungen)  
Nebengebäude mit einer Ferienwohnung und ausgebautem Dachboden als Nutzfläche  
Fahrrad-Unterstand  
Großes Grundstück  
Werkstatt  
Großer Geräte- und Fahrradschuppen  
Dach gedämmt, ausgebauter Dachboden  
Fenster überwiegend dreifach verglast in beiden Gebäuden  
Außenjalousien im Erdgeschoss  
Gastherme (Vissmann)  
Neue Elektrik u. Leitungen (2017)  
Teilkeller und Kriechkeller  
Alter Dielenboden unter Bodenbelägen  
Einbauschränke  
Zwei Einbauküchen (2017)  
Zwei Pantryküchen (2017)  
Süd-Balkon mit Blick auf die Nordsee  
Süd-Terrassen mit WPC Platten

VP azonosító: 25418036 - 26571 Juist

## Minden a helyszínr?!

Juist ist mit ihren 17 km die längste der sieben Ostfriesischen Inseln. Manche bezeichnen die Insel auch als längste Sandbank im Wattenmeer. Keine Insel an der Nordseeküste findet einen so guten Einklang zwischen Natur, Kultur, Sehenswürdigkeiten, Erholung, als auch sehr guter Gastronomie. Liebevoll wird Juist auch als "Töwerland" (das Zauberland) bezeichnet. Hier ist Entschleunigung Programm - Die Hauptverkehrsmittel sind das Fahrrad und die legendären Pferdefuhrwerke. Mit Ihnen wird die gesamte Insel versorgt. Auf die Insel kommen Sie mit der Fähre oder den Schnellbooten von Norddeich-Mole. Als Alternative steht die Inselfluglinie mit ihren Inselflugzeugen zur Verfügung. Wie auf allen Ostfriesischen Inseln ist auch auf Juist der Tourismus die Haupteinnahmequelle. Jedoch verstanden die Insulaner es den Ursprung der Insel mit Ihrer Naturverbundenheit weiter aufrecht zu erhalten. Diese perfekte Symbiose aus Tradition und moderne macht Juist zu einer einzigartigen attraktiven Insel.

VP azonosító: 25418036 - 26571 Juist

## További információ / adatok

Es liegt ein Energiebedarfsausweis vor. Dieser ist gültig bis 1.9.2034. Endenergiebedarf beträgt 463.70 kWh/(m<sup>2</sup>\*a). Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Gas. Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1993. 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 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.

VP azonosító: 25418036 - 26571 Juist

## Kapcsolattartó

További információért forduljon a kapcsolattartójához:

Nils Onken

---

Fockenbollwerkstraße 1 Aurich / Kelet-Friesország

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)