Lütetsburg

Gepflegtes Einfamilienhaus mit ebenerdiger Einliegerwohnung in Lütetsburg

VP azonosító: 25418050

VÉTELÁR: 289.000 EUR • **HASZNOS LAKÓTÉR:** ca. 185 m² • **SZOBÁK:** 7 • **FÖLDTERÜLET:** 602 m²

VP azonosító: 25418050 - 26524 Lütetsburg

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

VP azonosító: 25418050 - 26524 Lütetsburg

Áttekintés

VP azonosító	25418050
Hasznos lakótér	ca. 185 m²
Tet? formája	Konyttet?
Szobák	7
Hálószobák	3
FÜRD?SZOBÁK	2
ÉPÍTÉS ÉVE	1990

Vételár	289.000 EUR
Ház	Családi ház
Jutalék	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
AZ INGATLAN ÁLLAPOTA	Karbantartott
Kivitelezési módszer	Szilárd
Felszereltség	Vendég WC, Kert / közös használat, Beépített konyha

VP azonosító: 25418050 - 26524 Lütetsburg

Áttekintés: Energia adatok

F?tési rendszer	Központif?tés
Energiaforrás	Gáz
Energia tanúsítvány érvényességének lejárata	16.04.2035
Energiaforrás	Gáz

Energiatanúsítvány	Energia tanusítvány
Végs? energiafogyasztás	139.40 kWh/m²a
Energiahatékonysági besorolás / Energetikai tanúsítvány	E
Építési év az energiatanúsítvány szerint	1990

VP azonosító: 25418050 - 26524 Lütetsburg

Az ingatlan

VP azonosító: 25418050 - 26524 Lütetsburg

Az ingatlan

VP azonosító: 25418050 - 26524 Lütetsburg

Az ingatlan

VP azonosító: 25418050 - 26524 Lütetsburg

Az ingatlan

VP azonosító: 25418050 - 26524 Lütetsburg

Az ingatlan

VP azonosító: 25418050 - 26524 Lütetsburg

Az ingatlan

VP azonosító: 25418050 - 26524 Lütetsburg

Az els? benyomás

Dieses gemütliche Einfamilienhaus mit Einliegerwohnung steht auf einem ca. 602 m² großen Grundstück und ermöglicht ein schönes Zuhause in der ostfriesischen Gemeinde Lütetsburg. Es besticht durch seine durchdachte Raumaufteilung, die vielfältigen Nutzungsmöglichkeiten und den Wohnkomfort. Im vorderen Teil des Hauses befindet sich zusätzlich eine Einliegerwohnung, die über einen separaten Eingang von außen zugänglich ist. Diese Einheit eignet sich hervorragend für Gäste, Familienmitglieder oder als lukrative Vermietungsmöglichkeit, um zusätzliche Einnahmen zu generieren. Das Haupthaus wird durch die Eingangstür an der Seite des Hauses betreten. Beim Eintreten gelangen Sie in den großzügigen Flur, der das Herzstück des Hauses bildet und alle wichtigen Räume miteinander verbindet. Links vom Flur befindet sich die Gästetoilette, die sowohl den Gästen als auch den Bewohnern Komfort bietet. Gleich daneben führt eine Tür in die separate Einliegerwohnung. Gegenüber befindet sich die großzügige Küche mit angrenzender Speisekammer - ein Traum für Hobbyköche und Familien, die viel Stauraum schätzen. Die Speisekammer sorgt für Ordnung und erleichtert die Lagerung von Lebensmitteln und Küchenutensilien. Vom Flur aus haben Sie außerdem direkten Zugang zum Wohnzimmer im Erdgeschoss – ein besonders gemütlicher Raum, der mit zwei großen Fensterfronten ausgestattet ist. Diese sorgen für viel Tageslicht und bieten einen herrlichen Blick in den liebevoll gestalteten Garten, der zum Verweilen im Freien einlädt. Über die Treppe erreichen Sie das Obergeschoss des Hauses. Von hier aus sind fast alle Räume zu erreichen. Auf der rechten Seite befindet sich das erste Schlafzimmer, das sich ideal als Elternschlafzimmer oder Gästezimmer nutzen lässt. Geradeaus liegt das zweite Schlafzimmer, das ausreichend Platz für Kinder oder als Arbeitszimmer bietet. Weiter links im Flur befindet sich ein praktisches Arbeitszimmer, welches auch als Durchgangszimmer dient und in das dritte Schlafzimmer führt – perfekt für Home-Office-Arbeitsplätze oder flexible Wohnkonzepte. Ein großzügiger Abstellraum am Ende des Flures gewährt Zugang zum großzügigen Spitzboden, der viel Stauraum für saisonale Gegenstände, Vorräte oder Hobbybedarf bietet. Außerdem befindet sich auch das große Badezimmer im Obergeschoss. Dieses ist modern gestaltet und bietet mit einer Badewanne und einer Dusche einen Ort der Entspannung. Die separate Einliegerwohnung überzeugt durch ihre funktionale Raumaufteilung: Beim Betreten befinden Sie sich im Flur. Rechts liegt die Küche mit einem angrenzenden Vorratsraum – ideal für die Lagerung von Lebensmitteln und Haushaltswaren. Zurück im Flur liegt geradeaus das Badezimmer mit Dusche, das modernen Komfort auf einer Ebene bietet. Auf der linken Seite des Flurs liegt das Wohnzimmer, das gleichzeitig den Zugang zu dem Schlafzimmer ermöglicht. Auch der Außenbereich hat einiges zu bieten. Ein großer, schön angelegter Garten mit Obstbäumen bietet Platz für die ganze Familie, eine neu

gepflasterte Sonnenterrasse mit Gartenhaus und eine Garage vollenden das Gesamtbild. In der Garage befindet sich außerdem ein zusätzlicher Raum, welcher sich über die Terrasse betreten lässt. In diesem befindet sich die Heizung und auch der Waschmaschinenanschluss. Somit bietet sich dieser Raum ideal al Hauswirtschaftsraum an. Auch die Einliegerwohnung hat einen kleinen Gartenanteil sowie einen kleinen Abstellraum. Dieses Haus vereint Flexibilität mit Funktionalität in einer ruhigen Lage und bietet zahlreiche Möglichkeiten zur individuellen Gestaltung. Lassen Sie sich bei einer persönlichen Besichtigung von diesem einzigartigen Angebot begeistern und entdecken Sie alle Vorzüge dieser besonderen Immobilie!

VP azonosító: 25418050 - 26524 Lütetsburg

Részletes felszereltség

- Ebenerdiges Wohnen
- Durchdachte Raumaufteilung
- Zwei Bäder
- Lichtdurchflutet
- Kunststofffenster
- Jalousien
- Gaszentralheizung
- 2 Einbauküchen
- Gartenhaus
- Obstbäume
- Ruhige Siedlungslage

VP azonosító: 25418050 - 26524 Lütetsburg

Minden a helyszínr?l

Die Gemeinde Lütetsburg liegt direkt zwischen der Küstenstadt Norden und dem kleinen Örtchen Hage. Möglichkeiten für Erledigungen des täglichen Bedarfs, finden Sie im nahen Umkreis, in der Stadt Norden. Norden verfügt über einige Ärzte und ein eigenes Krankenhaus, nur wenige Minuten von Ihrem Zuhause entfernt. Besonders außergewöhnlich ist die Nähe zum Schloss Lütetsburg und dem dazugehörigen Park. Und wer es lieber etwas grüner mag, spaziert in einem der endlosen Wälder und genießt die frische Luft Ostfrieslands. Auch in Ihrer Freizeit wird die Umgebung nicht langweilig. Lütetsburg verfügt über einen eigenen Golfplatz sowie eine Paintballanlage. Der Fähranleger im nahegelegenen Küstenort Norddeich, bietet eine schnelle Überfahrt zu den ostfriesischen Inseln Norderney und Juist, welche gerade im Sommer den absoluten Badespaß in der kühlen Nordsee garantieren.

VP azonosító: 25418050 - 26524 Lütetsburg

További információ / adatok

Es liegt ein Energieverbrauchsausweis vor. Dieser ist gültig bis 16.4.2035. Endenergieverbrauch beträgt 139.40 kwh/(m²*a). Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Gas. Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1990. 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.

VP azonosító: 25418050 - 26524 Lütetsburg

Kapcsolattartó

További információért forduljon a kapcsolattartójához:

Nils Onken

Fockenbollwerkstraße 1 Aurich / Kelet-Friesország
E-Mail: ostfriesland@von-poll.com

To Disclaimer of von Poll Immobilien GmbH

www.von-poll.com