

## Neuharlingersiel

# Sehr gut vermietetes Ferienhaus in traumhafter Lage im Herzen von Neuharlingersiel

Objektnummer: 24361028

RESERVIERT



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

**KAUFPREIS: 375.000 EUR • WOHNFLÄCHE: ca. 70 m<sup>2</sup> • ZIMMER: 3 • GRUNDSTÜCK: 512 m<sup>2</sup>**

Objektnummer: 24361028 - 26427 Neuharlingersiel

- Auf einen Blick
- Die Immobilie
- Auf einen Blick: Energiedaten
- Ein erster Eindruck
- Alles zum Standort
- Weitere Informationen
- Ansprechpartner

Objektnummer: 24361028 - 26427 Neuharlingersiel

## Auf einen Blick

|               |                       |             |   |
|---------------|-----------------------|-------------|---|
| Objektnummer  | 24361028              | Kaufpreis   | 375.000 EUR   |
| Wohnfläche    | ca. 70 m <sup>2</sup> | Haus        | Bungalow  |
| Bezugsfrei ab | nach Vereinbarung     | Provision   | Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises |
| Zimmer        | 3                     | Bauweise    | Massiv  |
| Schlafzimmer  | 2                     | Nutzfläche  | ca. 0 m <sup>2</sup>  |
| Badezimmer    | 1                     | Ausstattung | Terrasse, Einbauküche   |
| Baujahr       | 1972                  |             |   |

Objektnummer: 24361028 - 26427 Neuharlingersiel

## Auf einen Blick: Energiedaten

|                               |                |                             |                             |
|-------------------------------|----------------|-----------------------------|-----------------------------|
| Heizungsart                   | Zentralheizung | Energieausweis              | BEDARF                      |
| Wesentlicher<br>Energieträger | Gas            | Endenergiebedarf            | 302.60 kWh/m <sup>2</sup> a |
| Energieausweis<br>gültig bis  | 14.05.2034     | Energie-<br>Effizienzklasse | H                           |
| Befuerung                     | Gas            |                             |                             |

Objektnummer: 24361028 - 26427 Neuharlingsiel

## Die Immobilie



Objektnummer: 24361028 - 26427 Neuharlingersiel

## Die Immobilie



Objektnummer: 24361028 - 26427 Neuharlingersiel

## Die Immobilie



Objektnummer: 24361028 - 26427 Neuharlingersiel

## Die Immobilie





Objektnummer: 24361028 - 26427 Neuharlingersiel

## Die Immobilie



Objektnummer: 24361028 - 26427 Neuharlingersiel

## Ein erster Eindruck

Dieses gepflegte Ferienhaus befindet sich in ruhiger Sackgassenlage und überzeugt durch seine moderne Ausstattung sowie die sehr gute Vermietbarkeit, die sich in der derzeit sehr hohen Auslastung widerspiegelt. Der Bungalow wurde ca. 1972 erbaut und besticht durch eine Wohnfläche von ca. 70 m<sup>2</sup> auf einem Grundstück von ca. 512 m<sup>2</sup>. Die schöne Eingangstür im Friesenstil hinter sich gelassen werden Sie von einem hellen Flur empfangen. Dieser bietet Ihnen den Zugang zu allen Räumlichkeiten des Hauses. Zu Ihrer Rechten befindet sich direkt das Herzstück des Ferienhauses: der gemütliche Wohn- und Essbereich. Eine große Fensterfront mit bodentiefen Fenstern sorgt hier für viel Tageslicht und ermöglicht Ihnen zudem einen wunderbaren Blick in den liebevoll angelegten Garten. Durch die moderne Terrassentür haben Sie von hier aus außerdem Zugang zu der Sonnenterrasse. Diese lädt zu gemütlichen Abendessen im Freien oder auch einfach nur zum Entspannen ein. Zurück im Wohnbereich erreichen Sie über einen Türbogen die Küche mit moderner und zeitloser Einbauküche. Hier bieten sich hervorragende Möglichkeiten für gemeinsame Kochabende, bei denen Ihre Gäste den Urlaub in vollen Zügen genießen können. Sowohl über den Wohnbereich als auch über die Küche gelangen Sie zurück in den Flur. Folgen Sie diesem weiter, erreichen Sie das moderne Badezimmer, welches im Jahr 2009 erneuert wurde. Ein Fenster und helle Fliesen in Weiß und Blau füllen das Bad mit viel Tageslicht. Die ebenerdige Dusche ermöglicht zusätzlich die Nutzung des Raumes in jedem Alter. Am Ende des Flurs befinden sich die beiden modernen Schlafräume des Bungalows. Das gesamte Mobiliar ist im Kaufpreis enthalten. Der großzügige Flur beherbergt zudem einen praktischen und großen Einbauschränk, welcher Ihnen eine ausreichende Verstaung von sämtlichen Utensilien wie Kleidung, Bettwäsche oder ähnlichem gewährt. Angrenzend an die Eingangstür des Hauses befindet sich der Versorgungsraum. Neben den Versorgungsanschlüssen finden Sie hier auch die Heizung aus dem Jahr 2009 sowie die Anschlüsse für die Waschmaschine und den Trockner. Der Garten überzeugt durch seinen schönen Schnitt und einen großartigen Blick ins Grüne. Die gut ausgerichtete Terrasse lädt zudem zu sonnigen Sommerabenden ein. Das gepflegte Gartenhaus aus dem Jahr 2009 bietet eine ideale Unterstellmöglichkeit von z.B. Fahrrädern oder ähnlichem. Diese Immobilie ist zurzeit aktiv in der Ferienvermietung und hat eine sehr gute Auslastung. Daher ist diese derzeit durchgehend bis ca. November belegt. Besichtigungstermine können selbstverständlich an den Tagen des Bettenwechsels stattfinden.

**Objektnummer: 24361028 - 26427 Neuharlingersiel**

## Alles zum Standort

Neuharlingersiel ist ein malerisches, 300 Jahre altes Fischerdorf an der ostfriesischen Nordseeküste. Die ostfriesische Fischerei wird auch heute noch von vielen Krabbenkuttern im schönen historischen Fischereihafen aktiv gelebt. In Neuharlingersiel gibt es ein reichhaltiges touristisches Angebot: den Strand mit tollen Wasserspielanlagen, ein Hallenbad mit Sauna, das Kurhaus, das Infozentrum mit Kinderspielhaus, schöne Grünanlagen, viele Veranstaltungen und den liebevoll gepflegten historischen Hafen. Neuharlingersiel liegt in der Mitte der ostfriesischen Nordseeküste. Vom Hafen aus ist die Insel Spiekeroog zu erreichen. Die nächste Kleinstadt Esens ist nur wenige Autominuten entfernt und bietet weitere Freizeitangebote, Schulen und viele Einkaufsmöglichkeiten.

Objektnummer: 24361028 - 26427 Neuharlingersiel

## Weitere Informationen

Es liegt ein Energiebedarfsausweis vor. Dieser ist gültig bis 14.5.2034. Endenergiebedarf beträgt 302.60 kWh/(m<sup>2</sup>\*a). Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Gas. Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1972. 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.

Objektnummer: 24361028 - 26427 Neuharlingersiel

## Ansprechpartner

Weitere Informationen erhalten Sie über Ihren Ansprechpartner:

Nils Onken

---

Fockenbollwerkstraße 1 Aurich / Ostfriesland

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)