

Juist

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

CODICE OGGETTO: 25418036



www.von-poll.com

SUPERFICIE NETTA: ca. 168 m² • VANI: 7 • SUPERFICIE DEL TERRENO: 778 m²

CODICE OGGETTO: 25418036 - 26571 Juist

- A colpo d'occhio
- La proprietà
- Dati energetici
- Una prima impressione
- Dettagli dei servizi
- Tutto sulla posizione
- Ulteriori informazioni
- Partner di contatto

CODICE OGGETTO: 25418036 - 26571 Juist

A colpo d'occhio

CODICE OGGETTO	25418036
Superficie netta	ca. 168 m ²
Vani	7
Camere da letto	5
Bagni	4
Anno di costruzione	1919

Prezzo d'acquisto	Su richiesta
Casa	Casa plurifamiliare
Compenso di mediazione	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Modernizzazione / Riqualficazione	2017
Stato dell'immobile	Curato
Tipologia costruttiva	massiccio
Superficie lorda	ca. 16 m ²
Caratteristiche	Terrazza, Giardino / uso comune, Cucina componibile, Balcone

CODICE OGGETTO: 25418036 - 26571 Juist

Dati energetici

Tipologia di riscaldamento	centralizzato	Certificazione energetica	Diagnosi energetica
Riscaldamento	Gas	Consumo energetico	463.70 kWh/m ² a
CERTIFICAZIONE ENERGETICA VALIDO FINO A	01.09.2034	Classe di efficienza energetica	H
Fonte di alimentazione	Gas	Anno di costruzione secondo il certificato energetico	1993

CODICE OGGETTO: 25418036 - 26571 Juist

La proprietà



CODICE OGGETTO: 25418036 - 26571 Juist

La proprietà



CODICE OGGETTO: 25418036 - 26571 Juist

La proprietà



CODICE OGGETTO: 25418036 - 26571 Juist

La proprietà



CODICE OGGETTO: 25418036 - 26571 Juist

La proprietà



CODICE OGGETTO: 25418036 - 26571 Juist

La proprietà



CODICE OGGETTO: 25418036 - 26571 Juist

La proprietà



CODICE OGGETTO: 25418036 - 26571 Juist

La proprietà



CODICE OGGETTO: 25418036 - 26571 Juist

Una prima impressione

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 m², das Nebengebäude hält ca. 21 m² bereit. Das dazugehörige Grundstück hat eine Größe von ca. 778 m². 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 Staufläche. 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.

CODICE OGGETTO: 25418036 - 26571 Juist

Dettagli dei servizi

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

CODICE OGGETTO: 25418036 - 26571 Juist

Tutto sulla posizione

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.

CODICE OGGETTO: 25418036 - 26571 Juist

Ulteriori informazioni

Es liegt ein Energiebedarfsausweis vor.
Dieser ist gültig bis 1.9.2034.
Endenergiebedarf beträgt 463.70 kwh/(m²*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.

CODICE OGGETTO: 25418036 - 26571 Juist

Partner di contatto

Per ulteriori informazioni, si prega di contattare la persona di riferimento:

Nils Onken

Fockenbollwerkstraße 1, 26603 Aurich

Tel.: +49 4941 - 99 03 98 0

E-Mail: ostfriesland@von-poll.com

Alla clausola di esclusione di responsabilità di von Poll Immobilien GmbH

www.von-poll.com