

Baltrum / Ostdorf

# Ferienidyll mit Meerluft – Gepflegte DG-Wohnung in Dünennähe

CODE DU BIEN: 25418061



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

PRIX D'ACHAT: 248.000 EUR • SURFACE HABITABLE: ca. 32 m<sup>2</sup> • PIÈCES: 1.5

CODE DU BIEN: 25418061 - 26579 Baltrum / Ostdorf

- En un coup d'œil
- La propriété
- Informations énergétiques
- Une première impression
- Détails des commodités
- Tout sur l'emplacement
- Plus d'informations
- Contact

CODE DU BIEN: 25418061 - 26579 Baltrum / Ostdorf

## En un coup d'œil

|                       |           |
|-----------------------|-----------|
| CODE DU BIEN          | 25418061  |
| Surface habitable     | ca. 32 m² |
| Pièces                | 1.5       |
| Chambres à coucher    | 1         |
| Salles de bains       | 1         |
| Année de construction | 1976      |

|                              |                                                                           |
|------------------------------|---------------------------------------------------------------------------|
| Prix d'achat                 | 248.000 EUR                                                               |
| Type                         | Attique                                                                   |
| Commission pour le locataire | Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises |
| Modernisation / Rénovation   | 2023                                                                      |
| État de la propriété         | Bon état                                                                  |
| Technique de construction    | massif                                                                    |
| Aménagement                  | Jardin / utilisation partagée, Bloc-cuisine, Balcon                       |

CODE DU BIEN: 25418061 - 26579 Baltrum / Ostdorf

## Informations énergétiques

|                                                  |            |
|--------------------------------------------------|------------|
| Chauffage                                        | Électro    |
| Certification<br>énergétique<br>valable jusqu'au | 04.06.2035 |
| Source<br>d'alimentation                         | Électrique |

|                                                                |                           |
|----------------------------------------------------------------|---------------------------|
| Certification<br>énergétique                                   | Diagnostic<br>énergétique |
| Consommation<br>d'énergie                                      | 187.70 kWh/m²a            |
| Classement<br>énergétique                                      | F                         |
| Année de<br>construction selon<br>le certificat<br>énergétique | 1976                      |

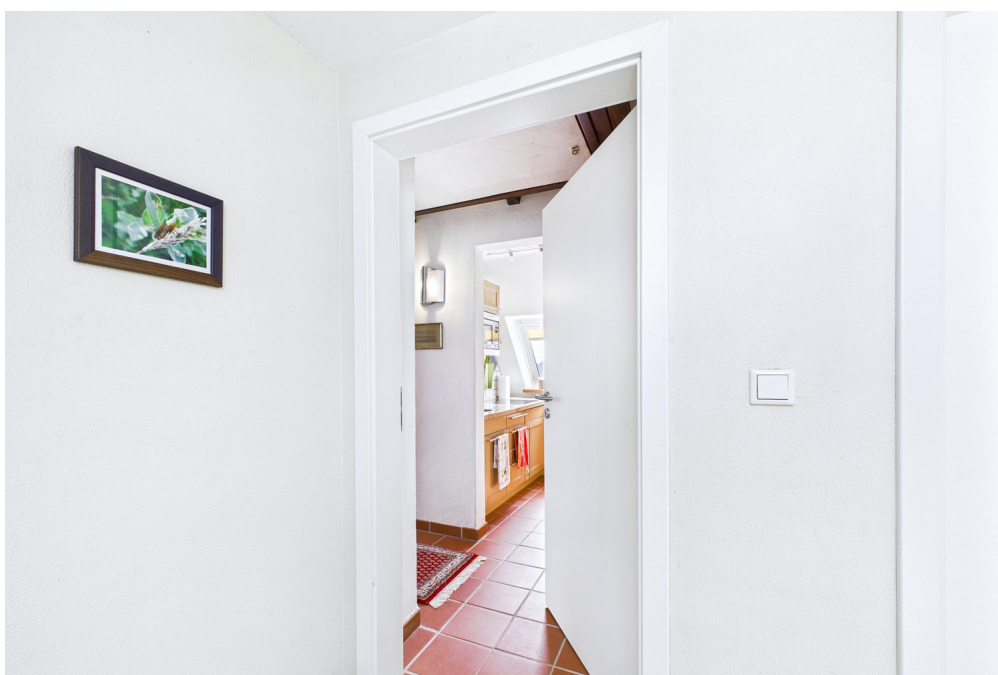
CODE DU BIEN: 25418061 - 26579 Baltrum / Ostdorf

## La propriété



CODE DU BIEN: 25418061 - 26579 Baltrum / Ostdorf

## La propriété



CODE DU BIEN: 25418061 - 26579 Baltrum / Ostdorf

## La propriété



CODE DU BIEN: 25418061 - 26579 Baltrum / Ostdorf

## La propriété



CODE DU BIEN: 25418061 - 26579 Baltrum / Ostdorf

## La propriété



CODE DU BIEN: 25418061 - 26579 Baltrum / Ostdorf

## La propriété



CODE DU BIEN: 25418061 - 26579 Baltrum / Ostdorf

## La propriété



CODE DU BIEN: 25418061 - 26579 Baltrum / Ostdorf

## Une première impression

Diese gemütliche Dachgeschosswohnung befindet sich in einem sehr gepflegten Mehrparteienhaus auf der idyllischen Nordseeinsel Baltrum. Das im Jahr 1975 errichtete Gebäude strahlt einen gepflegten Charme aus und bietet dank fortlaufender Modernisierungsmaßnahmen zeitgemäßen Wohnkomfort. Die Wohnung überzeugt durch eine geschickte Raumaufteilung und eine einladende, wohnliche Atmosphäre. Der Wohn- und Schlafbereich ist derzeit durch eine praktische Falttür getrennt, was eine flexible Nutzung ermöglicht. Alternativ besteht die Möglichkeit, diesen Bereich durch eine feste Wand dauerhaft zu trennen und so zwei abgeschlossene Räume zu schaffen. Die gemütliche Einrichtung wurde im Laufe der Jahre regelmäßig aktualisiert und liebevoll gepflegt, sodass sich die Wohnung in einem sehr guten Zustand präsentiert. Ein besonderes Highlight ist der Balkon mit traumhaftem Blick auf die charakteristischen Dünen von Baltrum – ein idealer Ort, um die Ruhe der Insel zu genießen und entspannte Stunden im Freien zu verbringen. Zur Wohnung gehört ein eigener Spitzboden, der zusätzlichen Stauraum bietet. Außerdem steht ein separater Abstellraum zur Verfügung, in dem Sie bequem Ihre Fahrräder unterbringen können. Diese charmante Wohnung bietet die perfekte Kombination aus maritimem Flair, praktischem Wohnkomfort und erholsamer Insellage – ideal als Zweitwohnsitz, Ferienimmobilie oder ruhiger Rückzugsort.

CODE DU BIEN: 25418061 - 26579 Baltrum / Ostdorf

## Détails des commodités

- ruige Lage
- Ferienwohnung
- gepflegter Zustand
- Dünenblick
- Nähe zum Meer
- laufend modernisiert
- neuwertige Fenster
- Insektenschutzgitter
- separate Küche
- Abstellraum
- Spitzboden

CODE DU BIEN: 25418061 - 26579 Baltrum / Ostdorf

## Tout sur l'emplacement

Der Ortsteil Ostdorf liegt im östlichen Teil der autofreien Nordseeinsel Baltrum, die zur Inselkette der Ostfriesischen Inseln gehört. Baltrum ist die kleinste bewohnte Insel dieser Gruppe und gilt als besonders ruhig, naturnah und ursprünglich – ein wahres Refugium für Erholungssuchende. Ostdorf ist geprägt von einer entspannten, dörflichen Atmosphäre mit kleinen, gepflegten Häusern, charmanten Ferienunterkünften und liebevoll gestalteten Gärten. Hier lebt und urlaubt man in unmittelbarer Nähe zur Natur: Nur wenige Gehminuten trennen die Bewohner von den weiten Sandstränden, den malerischen Dünenlandschaften und dem UNESCO-Weltnaturerbe Wattenmeer. Ein kleines Restaurant sowie ein charmantes Café finden Sie in Sichtweite. Spaziergänge am Strand, ausgedehnte Radtouren oder Wattwanderungen starten ebenfalls direkt vor der Haustür. Ostdorf vereint auf ideale Weise Ruhe und Nähe zur Natur mit einer guten Anbindung an das beschauliche Inselleben. Wer einen entspannten Rückzugsort mit authentischem Nordseeflair sucht, findet im Ostdorf von Baltrum einen ganz besonderen Platz.

CODE DU BIEN: 25418061 - 26579 Baltrum / Ostdorf

## Plus d'informations

Es liegt ein Energiebedarfsausweis vor. Dieser ist gültig bis 4.6.2035. Endenergiebedarf beträgt 187.70 kwh/(m²\*a). Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Elektro. Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1976. Die Energieeffizienzklasse ist F.

**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.

CODE DU BIEN: 25418061 - 26579 Baltrum / Ostdorf

## Contact

Pour de plus amples informations, veuillez contacter votre personne de contact :

Nils Onken

---

Fockenbollwerkstraße 1, 26603 Aurich

Tel.: +49 4941 - 99 03 98 0

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)