

Wittmund / Altfunnixsiel – Wittmund

# Kapitalanlage mit Zukunft: Mehrfamilienhaus in Altfunnixsiel

**CODICE OGGETTO: 25361062**



PREZZO D'ACQUISTO: 499.000 EUR • SUPERFICIE NETTA: ca. 314 m<sup>2</sup> • VANI: 12 • SUPERFICIE DEL TERRENO: 1.473 m<sup>2</sup>

**CODICE OGGETTO: 25361062 - 26409 Wittmund / Alfunnixsiel – Wittmund**

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

CODICE OGGETTO: 25361062 - 26409 Wittmund / Altfunnixsiel – Wittmund

## A colpo d'occhio

CODICE OGGETTO	25361062
Superficie netta	ca. 314 m <sup>2</sup>
Tipologia tetto	a due falde
Vani	12
Camere da letto	4
Bagni	4
Anno di costruzione	1981

Prezzo d'acquisto	499.000 EUR
Casa	Casa plurifamiliare
Compenso di mediazione	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Modernizzazione / Riqualficazione	2024
Stato dell'immobile	completamente ristrutturato
Tipologia costruttiva	massiccio
Caratteristiche	Terrazza, Giardino / uso comune, Cucina componibile, Balcone

CODICE OGGETTO: 25361062 - 26409 Wittmund / Altfunnixsiel – Wittmund

## Dati energetici

Tipologia di riscaldamento	centralizzato	Certificazione energetica	Attestato di prestazione energetica
Riscaldamento	Gas	Consumo finale di energia	122.50 kWh/m <sup>2</sup> a
CERTIFICAZIONE ENERGETICA VALIDO FINO A	03.06.2034	Classe di efficienza energetica	D
Fonte di alimentazione	Gas	Anno di costruzione secondo il certificato energetico	1981

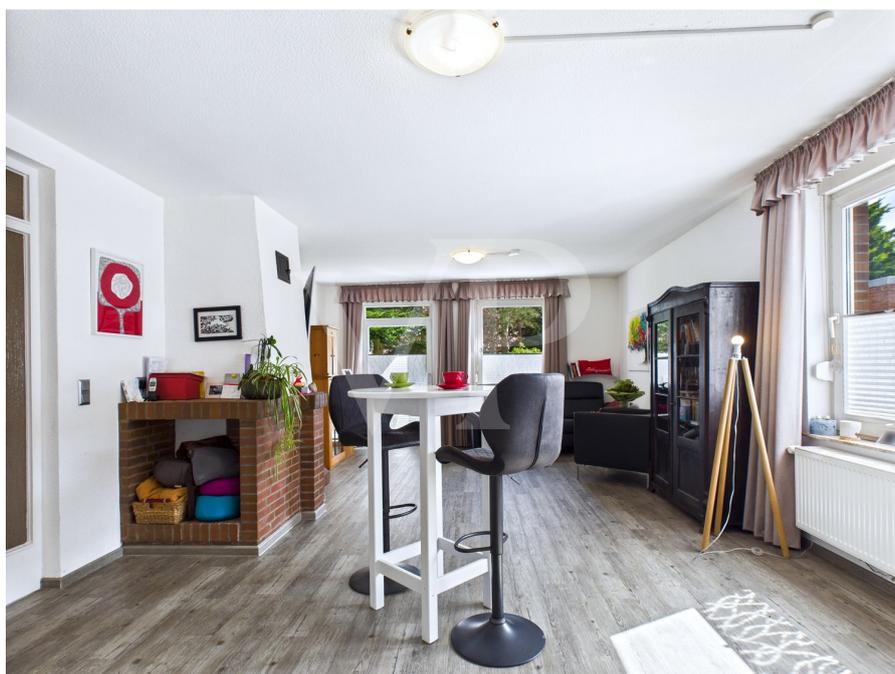
CODICE OGGETTO: 25361062 - 26409 Wittmund / Altfunnixsiel – Wittmund

## La proprietà



CODICE OGGETTO: 25361062 - 26409 Wittmund / Altfunnixsiel – Wittmund

## La proprietà



CODICE OGGETTO: 25361062 - 26409 Wittmund / Altfunnixsiel – Wittmund

## La proprietà



CODICE OGGETTO: 25361062 - 26409 Wittmund / Altfunnixsiel – Wittmund

## La proprietà



CODICE OGGETTO: 25361062 - 26409 Wittmund / Altfunnixsiel – Wittmund

## La proprietà



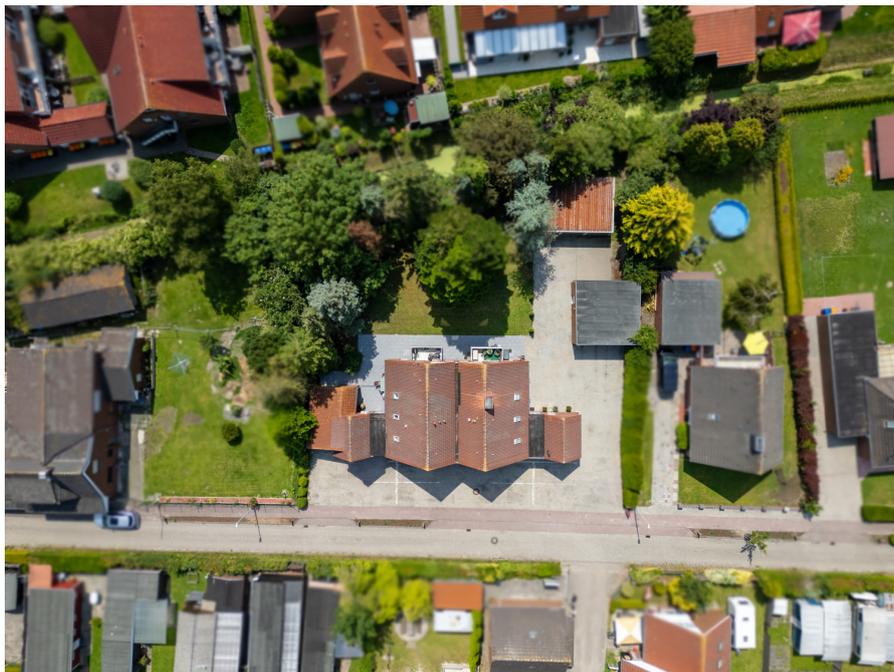
CODICE OGGETTO: 25361062 - 26409 Wittmund / Altfunnixsiel – Wittmund

## La proprietà



CODICE OGGETTO: 25361062 - 26409 Wittmund / Altfunnixsiel – Wittmund

## La proprietà



**CODICE OGGETTO: 25361062 - 26409 Wittmund / Altfunnixsiel – Wittmund**

## Una prima impressione

Zum Verkauf steht ein beeindruckendes Mehrfamilienhaus aus dem Baujahr 1981, das zuletzt im Jahr 2024 umfassend modernisiert wurde. Die Immobilie befindet sich in unmittelbarer Küstennähe nahe der Harle und bietet eine ruhige, ländliche Wohngegend.

Auf einem großzügigen Grundstück von ca. 1.473m<sup>2</sup> präsentiert sich dieses vielseitige Mehrfamilienhaus mit einer Gesamtwohnfläche von ca. 314m<sup>2</sup>. Die Fläche verteilt sich auf vier separate Wohneinheiten mit insgesamt 12 Zimmern. Jede Einheit verfügt über einen eigenen Eingang und bietet damit ein hohes Maß an Privatsphäre und Unabhängigkeit für ihre Bewohner.

Ergänzt wird das Angebot durch insgesamt 8 Außenstellplätze sowie 6 Garagen, die den einzelnen Wohneinheiten zugeordnet sind. Die klare Strukturierung der Immobilie eignet sich ideal für Mehrgenerationenwohnen, die Vermietung an Paare, Familien oder Senioren – oder als attraktive Kapitalanlage mit solider Rendite.

Jede der vier Wohneinheiten überzeugt mit einer funktionalen und zugleich komfortablen Raumgestaltung, die den Alltag angenehm macht. Besonders hervorzuheben sind die großzügigen Terrassen, sowie Balkone, die jeweils zum Verweilen im Freien einladen. Der liebevoll gepflegte Garten rundet das Gesamtbild harmonisch ab und unterstreicht den wohnlichen Charakter des Hauses.

Die Ausstattung der Immobilie umfasst eine zuverlässige Zentralheizung, die für ganzjährig angenehme Temperaturen sorgt.

Für Kapitalanleger bietet dieses Objekt durch seine vielseitige Nutzbarkeit interessante Perspektiven. Durch die kürzlich abgeschlossenen Modernisierungen sind keine weiteren Investitionen in naher Zukunft erforderlich, was es zu einer lohnenden Investition macht.

Nutzen Sie die Gelegenheit, diese außergewöhnliche Immobilie in Augenschein zu nehmen. Ihr neues Zuhause oder Investitionsobjekt erwartet Sie mit einem hervorragenden Potenzial und ist bereit für Ihre individuellen Bedürfnisse. Verpassen Sie nicht die Chance, sich von den Vorzügen dieser Immobilie zu überzeugen. Bei Interesse und weiteren Fragen freuen wir uns auf Ihre Kontaktaufnahme.

**CODICE OGGETTO: 25361062 - 26409 Wittmund / Altfunnixsiel – Wittmund**

## Dettagli dei servizi

EG links 100m<sup>2</sup>

EG rechts 100m<sup>2</sup>

OG links 57m<sup>2</sup>

OG rechts 57m<sup>2</sup>

Insgesamt 12 Zimmer verteilt auf ca. 314m<sup>2</sup> Wohnfläche

Vier moderne Badezimmer

Jede Wohneinheit mit separatem Eingang – für maximale Privatsphäre

Große Terrasse, Balkon und gepflegter Garten

Büro- & Nebenraum

Abstellräume

8 Stellplätze, sowie 6 Garagen

Ruhige Wohnlage

Vielseitig nutzbar: Ideal für Familien, Paare, Senioren oder Kapitalanleger

**CODICE OGGETTO: 25361062 - 26409 Wittmund / Altfunnixiel – Wittmund**

## Tutto sulla posizione

Altfunnixiel, Idyllischer Rückzugsort mit Nähe zur Nordsee.

Altfunnixiel, ein echter Geheimtipp an der ostfriesischen Nordseeküste! Der charmante Ortsteil der Stadt Wittmund im gleichnamigen niedersächsischen Landkreis begeistert durch seine ruhige Lage, natürliche Umgebung und die Nähe zu beliebten Küstenorten.

Die Immobilie liegt nur rund 100 Meter vom Fluss Harle entfernt, der sich malerisch durch die Region schlängelt und nach etwa sieben Kilometern in die Nordsee mündet, ideal für Spaziergänge, Wassersport oder einfach zum Durchatmen.

Direkt im Ort finden Sie einen liebevoll geführten Dorfshop mit kleinem Caféangebot, Frühstücksmöglichkeiten sowie einer Auswahl an regionalen Produkten. Auch eine Tierarztpraxis ist im Ort ansässig, ebenso wie eine Anbindung an den Regionalverkehr, perfekt für alle, die mobil bleiben möchten.

Der bekannte Küstenort Carolinensiel ist in nur ca. 4,7 km mit dem Auto erreichbar. Dort erwarten Sie der malerische Museumshafen mit seinen historischen Schiffen, zahlreiche Cafés und Restaurants sowie ein lebendiger Ortskern mit Einzelhandel und Freizeitangeboten. Entlang des Deiches führt ein wunderschöner Weg bis zum Yachthafen und weiter zum Fährhafen mit direkter Verbindung zur Insel Wangerooge, ein Highlight für Inselliebhaber.

Für Entspannung und Wohlbefinden sorgen das nahegelegene Wellness und Erlebnisbad „Cliner Quelle“ & das Kurzentrum, mit vielfältigen Angeboten rund um Gesundheit, Spa und Freizeit.

Die Kreisstadt Wittmund, nur ca. 9 km entfernt, bietet darüber hinaus alles für den täglichen Bedarf und darüber hinaus: Ärzte, Apotheken, Banken, Einkaufsmöglichkeiten, Kindergärten, Schulen, ein Krankenhaus sowie vielfältige Gastronomie und Freizeitangebote. Dank Bahnhof und Autobahnzubringer (A29/A31) ist Wittmund auch infrastrukturell bestens angebunden. Die nächste Autobahn erreichen Sie von Altfunnixiel aus in etwa 23 km.

Die Region Ostfriesland beeindruckt nicht nur durch ihre landschaftliche Schönheit, sondern auch durch ihre Nähe zum UNESCO-Weltnaturerbe „Niedersächsisches Wattenmeer“. Der Nationalpark ist ein einzigartiges Naturparadies, ideal für

Naturliebhaber, Aktivurlauber und alle, die in einer gesunden, natürlichen Umgebung leben möchten.

**CODICE OGGETTO: 25361062 - 26409 Wittmund / Altfunnixsiel – Wittmund**

## Ulteriori informazioni

Es liegt ein Energieverbrauchsausweis vor.  
Dieser ist gültig bis 3.6.2034.  
Endenergieverbrauch beträgt 122.50 kwh/(m<sup>2</sup>\*a).  
Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Gas.  
Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1981.  
Die Energieeffizienzklasse ist D.

**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: 25361062 - 26409 Wittmund / Altfunnixsiel – Wittmund**

## 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](mailto:ostfriesland@von-poll.com)

*Alla clausola di esclusione di responsabilità di von Poll Immobilien GmbH*

---

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