

hübsche Dachgeschosswohnung mitten im Luftkurort

Objekt: RVB-277 • 26427 Werdum
128.000,00 €

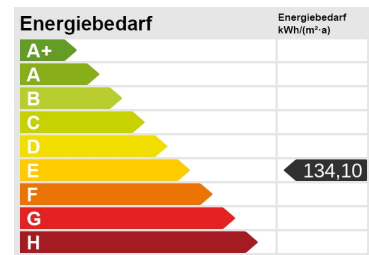


Daten

ImmoNr	RVB-277
Kaufpreis	128.000,00 €
Außen-Provision	zzgl. 3,57 % Käuferprovision inkl. MwSt.
Straße	
Hausnummer	
PLZ	26427
Ort	Werdum
Objektart	Wohnung
Objektyp	Dachgeschosswohnung
Nutzungsart	Wohnen
Vermarktungsart	Kauf
Baujahr	1995
Zustand	teilrenoviert, gepflegt
Miteigentumsanteil	160/1000
Wohnfläche	ca. 45 m ²
Nutzfläche	ca. 13 m ²
Gesamtanzahl Zimmer	3
Anzahl Schlafzimmer	2
Anzahl Badezimmer	1
Küche	Einbauküche
Fenster	Kunststoff-Iso-Fenster
Befuerung	Gas
Heizungsart	Zentralheizung
Stellplätze	1 Freiplatz
Balkon	Ja
Unterkellert	Nein
Bauweise	Massiv
Dachform	Satteldach

Daten

Energieausweis	Bedarfsausweis
Endenergiebedarf	134,1 kWh/(m²a)
Ausstelldatum	20.09.2024
Energieausweis	
Energieausweis gültig bis	19.09.2034
Baujahr lt. Energieausweis	1995
Baujahr Heizung	2024
wesentlicher Energieträger	Erdgas leicht
Energieeffizienzklasse	E



Lage

Diese charmante Dachgeschosswohnung befindet sich in der malerischen Ortschaft Werdum, eingebettet in die idyllische Landschaft Ostfrieslands im nordwestlichen Teil von Deutschland. Der Luftkurort Werdum ist bekannt für seine ruhige, dörfliche Atmosphäre und seine Nähe zur Nordseeküste (ca. 7 km bis zum nächsten Sielort Neuharlingersiel), was es zu einem perfekten Rückzugsort für Naturliebhaber macht.

Die Lage der Wohnung bietet eine hervorragende Mischung aus Erholung und Aktivität, genießen Sie eine der wunderbaren Kneipkuren oder fahren Sie mit ihrem Fahrrad die traumhaften Radwanderwege entlang der ostfriesischen Nordseeküste. Auch der Haustierpark Werdum und das historische Brauhaus sind beliebte Anlaufpunkte, die Sie in wenigen Minuten erreichen können.

In der Gemeinde finden sich gemütliche Cafés und Restaurants, die regionale Spezialitäten anbieten. Die ortsbekannte Bäckerei wartet mit einem großen Sortiment an Backwaren und der Möglichkeit zu Frühstücken oder bei Kaffee, Tee und tollem Kuchen zu verweilen. Die nächstgelegene Stadt Esens, mit weiteren umfangreichen Versorgungsmöglichkeiten sowie kulturellen Einrichtungen, ist ebenfalls schnell erreichbar.

Die Anbindung an die umliegenden Ortschaften und Städte erfolgt über gut ausgebaute Straßen, sodass auch Tagesausflüge in die nahegelegene Küstenstadt Neuharlingersiel oder auf die Inseln bequem möglich sind. Somit vereint die Lage dieser Wohnung ruhiges Wohnen mit den Vorzügen einer abwechslungsreichen Umgebung.



Balkon zur Südseite mit elektr. Marquise



hübsche Dachgeschosswohnung mit Balkon



Ostansicht



Luftbildaufnahme

Ihre Ansprechpartnerin



Frau Imke Weerda

Drostenstraße 1
26409 Wittmund

Telefon: 04941 1703-9021

Mobil: 0151 15328562

E-Mail: imke.weerda@meine-rvb.de

Rechtshinweis

Bitte beachten Sie folgenden Hinweis zum Gebäudeenergiegesetz (GEG):

Abhängig vom Alter der Immobilie, der Art des Gebäudes, der Nutzungsart und den bisherigen Instandhaltungs- und/oder Instandsetzungsarbeiten des bisherigen Eigentümers können Pflichten zur Sanierung nach dem Gebäudeenergiegesetz (GEG) binnen zwei Jahren ab Eigentumswechsel bestehen, um die energetischen Voraussetzungen des GEG zu erfüllen. Dazu gehören u.a. die Dämmung der Geschossdecken, § 47 GEG, die Dämmung von Rohren, § 69 GEG, sowie die Modernisierung der Heizungsanlage, §§ 71, 72 GEG.

Die Hinzuziehung eines Energieberaters zwecks Prüfung von Sanierungspflichten nach dem GEG sowie deren Kostenumfang wird empfohlen.

Unser Angebot ist freibleibend und unverbindlich. Die Objektdaten stammen vom Verkäufer. Eine Gewähr für die Richtigkeit und Vollständigkeit wird nicht übernommen. Das Angebot ist nur für Sie bestimmt und darf nicht an Dritte weitergegeben werden. Eine Weitergabe verpflichtet zur Zahlung der Courtage, falls ein Dritter dadurch zum Vertragsabschluss kommt. Die

Courtage inkl. MwSt. ist bei Abschluss eines Vertrages durch unseren Nachweis oder unsere Vermittlung fällig. Die Kontaktaufnahme zwischen Käufer und Verkäufer ist grundsätzlich über uns einzuleiten. Bei Direktverhandlungen ist auf uns Bezug zu nehmen und uns über das Ergebnis Nachricht zu geben. Soweit keine andere Regelung vereinbart ist, darf eine Innenbesichtigung nur im Einverständnis mit uns und dem Verkäufer vorgenommen werden.

Wir gehen davon aus, dass Sie Interesse daran haben, künftig von uns Ihren Vorstellungen nahe kommende Immobilien angeboten zu bekommen und daher damit einverstanden sind, dass wir mit Ihnen in jeglicher Form in Kontakt treten.

Sollten Sie hiermit nicht einverstanden sein, bitten wir um unverzügliche Nachricht.