

# Einfamilienhaus mit traumhaften Gartengrundstück

Objekt: RVB-394 • 26409 Wittmund  
169.000,00 €

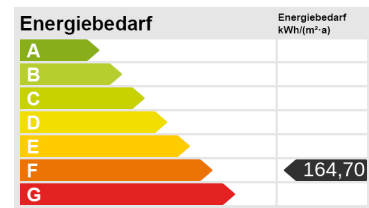


## Daten

|                     |                                                                       |
|---------------------|-----------------------------------------------------------------------|
| ImmoNr              | RVB-394                                                               |
| Ogulo-Link          | <a href="https://tour.ogulo.com/jlsu">https://tour.ogulo.com/jlsu</a> |
| Kaufpreis           | 169.000,00 €                                                          |
| Außen-Provision     | zzgl. 3,57 % Käuferprovision inkl. MwSt.                              |
| Straße              |                                                                       |
| Hausnummer          |                                                                       |
| PLZ                 | 26409                                                                 |
| Ort                 | Wittmund                                                              |
| Ortsteil            | Buttforde                                                             |
| Objektart           | Haus                                                                  |
| Objektyp            | Einfamilienhaus                                                       |
| Nutzungsart         | Wohnen                                                                |
| Vermarktungsart     | Kauf                                                                  |
| Baujahr             | 1967 / DG-Ausbau 1985                                                 |
| Zustand             | gepflegt                                                              |
| Modernisierungen    | Heizung 2026 / Fenster 2023                                           |
| Grundstücksgröße    | ca. 1.536 m²                                                          |
| Wohnfläche          | ca. 139 m²                                                            |
| Gesamtanzahl Zimmer | 4                                                                     |
| Anzahl Schlafzimmer | 2                                                                     |
| Anzahl Badezimmer   | 2                                                                     |
| Küche               | Einbauküche                                                           |
| Fenster             | Kunststoff-Iso-Fenster                                                |
| Befeuerung          | Gas                                                                   |
| Heizungsart         | Zentralheizung                                                        |
| Terrasse            | Ja                                                                    |
| Unterkellert        | Nein                                                                  |
| Bauweise            | Massiv                                                                |
| Dachform            | Satteldach                                                            |

## Daten

|                            |                 |
|----------------------------|-----------------|
| Energieausweis             | Bedarfsausweis  |
| Endenergiebedarf           | 164,7 kWh/(m²a) |
| Ausstelldatum              | 02.07.2026      |
| Energieausweis             |                 |
| Energieausweis gültig bis  | 01.07.2027      |
| Baujahr lt. Energieausweis | 1967            |
| Baujahr Heizung            | 2026            |
| wesentlicher Energieträger | Erdgas leicht   |
| Energieeffizienzklasse     | F               |



## Lage

Das Objekt befindet sich in einem charmanten Dorf mit naturnahem und ruhigem Umfeld. Die kühle Meeresbrise unterstreicht die besondere Lage in Küstennähe und verleiht dem Wohnort einen erfrischenden, maritimen Charakter. Hier genießen Sie eine angenehme Mischung aus ländlicher Idylle, entspannter Atmosphäre und der Nähe zur Küste. Ideal für alle, die das ruhige Dorfleben schätzen und gleichzeitig die Vorzüge eines standorttypischen, maritimen Umfelds suchen.



Gartenansicht



Frontansicht



Schuppen



Garten

## Ihre Ansprechpartnerin



Frau Maïke Krüger

Drostenstraße 1  
26409 Wittmund

Telefon: 04941 1703-9022

Mobil: 0151 14118439

E-Mail: [maïke.krueger@meine-rvb.de](mailto:maïke.krueger@meine-rvb.de)

Web: [www.meine-immopartner.de](http://www.meine-immopartner.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.