

Werdum

# Charmanter Resthof mit großem Grundstück im Luftkurort Werdum

CODICE OGGETTO: 25361052

Neuvorstellung



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

PREZZO D'ACQUISTO: 359.000 EUR • SUPERFICIE NETTA: ca. 187,37 m<sup>2</sup> • VANI: 10 • SUPERFICIE DEL TERRENO: 2.572 m<sup>2</sup>

CODICE OGGETTO: 25361052 - 26427 Werdum

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

CODICE OGGETTO: 25361052 - 26427 Werdum

## A colpo d'occhio

|                     |                           |
|---------------------|---------------------------|
| CODICE OGGETTO      | 25361052                  |
| Superficie netta    | ca. 187,37 m <sup>2</sup> |
| Tipologia tetto     | a due falde               |
| Vani                | 10                        |
| Camere da letto     | 5                         |
| Bagni               | 4                         |
| Anno di costruzione | 1950                      |

|                        |                                                                           |
|------------------------|---------------------------------------------------------------------------|
| Prezzo d'acquisto      | 359.000 EUR                                                               |
| Casa                   | Area di servizio                                                          |
| Compenso di mediazione | Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises |
| Superficie lorda       | ca. 318 m <sup>2</sup>                                                    |
| Caratteristiche        | Bagni di servizio, Giardino / uso comune, Cucina componibile              |

CODICE OGGETTO: 25361052 - 26427 Werdum

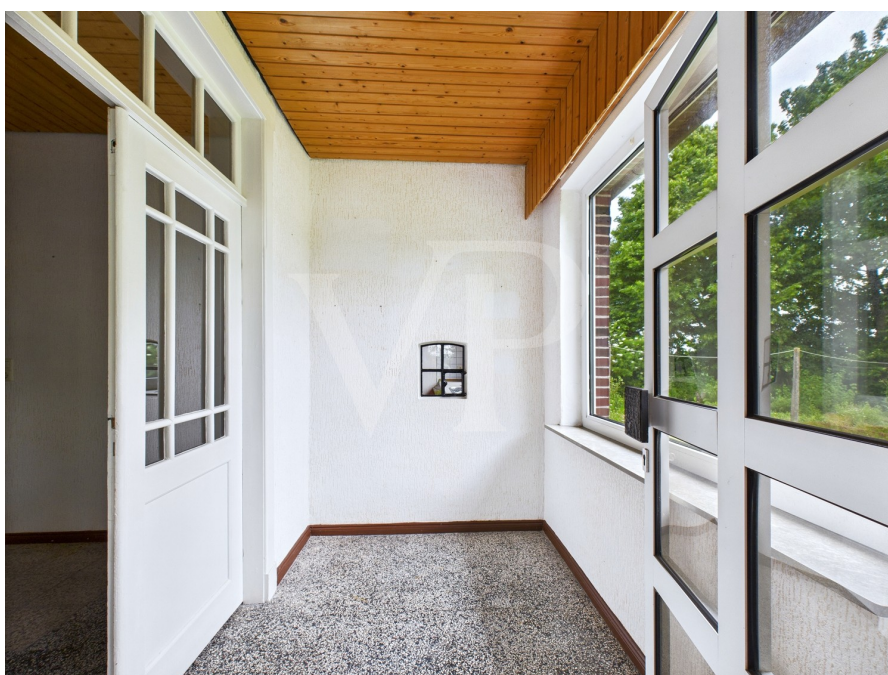
## Dati energetici

|                                               |                      |
|-----------------------------------------------|----------------------|
| Riscaldamento                                 | Olio                 |
| CERTIFICAZIONE<br>ENERGETICA<br>VALIDO FINO A | 17.06.2035           |
| Fonte di<br>alimentazione                     | Combustibile liquido |

|                                                                |                     |
|----------------------------------------------------------------|---------------------|
| Certificazione<br>energetica                                   | Diagnosi energetica |
| Consumo<br>energetico                                          | 180.90 kWh/m²a      |
| Classe di efficienza<br>energetica                             | F                   |
| Anno di costruzione<br>secondo il<br>certificato<br>energetico | 1950                |

CODICE OGGETTO: 25361052 - 26427 Werdum

## La proprietà



CODICE OGGETTO: 25361052 - 26427 Werdum

## La proprietà



CODICE OGGETTO: 25361052 - 26427 Werdum

## La proprietà



CODICE OGGETTO: 25361052 - 26427 Werdum

## La proprietà



CODICE OGGETTO: 25361052 - 26427 Werdum

## La proprietà



CODICE OGGETTO: 25361052 - 26427 Werdum

## La proprietà



CODICE OGGETTO: 25361052 - 26427 Werdum

## La proprietà



CODICE OGGETTO: 25361052 - 26427 Werdum

## La proprietà



CODICE OGGETTO: 25361052 - 26427 Werdum

## La proprietà



**CODICE OGGETTO: 25361052 - 26427 Werdum**

## Una prima impressione

Zum Verkauf steht ein ehemaliger Resthof aus dem Jahr 1950, der in eine ca. 2.572 m<sup>2</sup> große, weitläufige Grundstücksfläche eingebettet ist. Er ist ideal für alle, die Ruhe, Freiraum und Naturverbundenheit schätzen. Die besondere Alleinlage verleiht dem Anwesen einen unvergleichlichen Charme und eröffnet vielfältige Nutzungs- und Gestaltungsmöglichkeiten.

Die Immobilie bietet 187 m<sup>2</sup> Wohnfläche, die sich auf zehn gut geschnittene Zimmer verteilen. Fünf Schlafzimmer sorgen für ausreichend Rückzugsorte, während vier Badezimmer den Wohnkomfort unterstreichen. Ob großzügiges Familienwohnen, ein Leben mit mehreren Generationen oder Wohnen und Arbeiten unter einem Dach – hier ist vieles denkbar. Das Haus ist bereits mit zwei separaten Zugängen ausgestattet, sodass sich zwei unabhängige Wohneinheiten problemlos nutzen lassen. Auch die Ferien- oder Dauervermietung einer Wohneinheit ist somit möglich.

Das flexible Raumkonzept bietet Spielraum für individuelle Wohnideen. Wer Freude daran hat, ein Haus nach eigenen Vorstellungen zu gestalten, findet hier die ideale Grundlage. Das weitläufige Grundstück bietet zahlreiche Möglichkeiten zur individuellen Gestaltung von Garten-, Außen- oder Nutzflächen.

Die naturnahe, ruhige Umgebung macht das Anwesen zu einem idealen Rückzugsort – sei es zur Erholung, für kleinere landwirtschaftliche Projekte oder als Lebensmittelpunkt für alle, die das Landleben in vollen Zügen genießen möchten. Gleichzeitig ist eine gute Anbindung an infrastrukturelle Einrichtungen gegeben.

Dieses charmante Anwesen bietet Menschen mit Visionen eine besondere Gelegenheit – schaffen Sie sich ein Zuhause mit Charakter und Individualität!

Kontaktieren Sie uns gerne, wenn Sie weitere Informationen wünschen oder einen Besichtigungstermin vereinbaren möchten. Wir freuen uns darauf, Ihnen dieses besondere Angebot näherzubringen und Ihren Wohntraum gemeinsam zu verwirklichen. Nutzen Sie die Chance, diesen Resthof nach Ihren Wünschen zu gestalten!

Der Energieausweis befindet sich in Bearbeitung!

**CODICE OGGETTO: 25361052 - 26427 Werdum**

## Tutto sulla posizione

Werdum ist ein idyllisches Warfendorf an der Nordseeküste in Ostfriesland, nicht weit von den beliebten Orten Neuharlingersiel und Carolinensiel entfernt. Als staatlich anerkannter Luftkurort zeichnet sich Werdum durch eine hohe Luftqualität, eine ruhige, naturnahe Atmosphäre und ostfriesischen Charme aus. Die Gemeinde bietet eine entspannte Umgebung mit Annehmlichkeiten wie einem Bäcker und einer Bank. Einkaufsmöglichkeiten sind in den nahegelegenen Städten Burhafe, Esens und Wittmund vorhanden.

Werdum ist bekannt für seinen Haustierpark, die Kneipphalle und seine vielfältigen Freizeitmöglichkeiten, zu denen Spaziergänge und Radtouren durch die ostfriesische Landschaft gehören. Die Nordseeküste und das Wattenmeer sind nur wenige Autominuten entfernt, was die Lage besonders attraktiv für Erholungssuchende und Naturliebhaber macht.

Die ruhige, ländliche Wohnlage ist sowohl für Familien als auch für Ruhesuchende geeignet. Die Nähe zu den Städten Wittmund und Esens gewährleistet eine gute Infrastruktur mit Einkaufsmöglichkeiten, Gastronomie und medizinischer Versorgung. Die naturnahe Lage, umgeben von grünen Feldern, bietet die perfekte Balance zwischen ländlichem Charme und guter Anbindung: Esens ist beispielsweise in ca. 25 Minuten mit dem Fahrrad oder in 10 Minuten mit dem Auto zu erreichen. Insgesamt vereint Werdum ländliche Idylle mit Nähe zur Nordsee und ist somit ein begehrter Wohnort in Ostfriesland.

**CODICE OGGETTO: 25361052 - 26427 Werdum**

## Ulteriori informazioni

Es liegt ein Energiebedarfsausweis vor.  
Dieser ist gültig bis 17.6.2035.  
Endenergiebedarf beträgt 180.90 kwh/(m<sup>2</sup>\*a).  
Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Öl.  
Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1950.  
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.

CODICE OGGETTO: 25361052 - 26427 Werdum

## 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)