



**KENSINGTON**<sup>®</sup>  
Finest Properties International

# Ruhe Pur! Doppelhaushälfte mit zwei Wohneinheiten und Feldblick in Harlesiel



## Allgemein:

---

<b>Objektnr. extern:</b>	Kensington_KWHV_382	<b>Stand vom:</b>	26.11.2024
<b>Nutzungsart:</b>	Wohnen	<b>Vermarktungsart:</b>	Kauf
<b>Objektart:</b>	Haus	<b>Baujahr:</b>	1977
<b>Ort:</b>	26409 Wittmund	<b>Wohnfläche:</b>	110,00 m <sup>2</sup>
<b>Grundstücksfläche:</b>	345,00 m <sup>2</sup>	<b>Anzahl Zimmer:</b>	5,0
<b>Anzahl Schlafzimmer:</b>	3,0	<b>Anzahl Badezimmer:</b>	2,0
<b>Anzahl Stellplätze:</b>	3,0	<b>Zustand:</b>	Gepflegt

## Preise:

---

<b>Kaufpreis:</b>	299.000,00 €	<b>Provision:</b> 3,57 % inklusive gesetzlicher Mehrwertsteuer
-------------------	--------------	--

## Energiepass:

---

<b>Art des Energieausweises:</b>	BEDARF	<b>Gültig bis:</b>	2033-07-05
<b>Jahrgang:</b>	2014	<b>Baujahr Heizung:</b>	1977
<b>Wertklasse:</b>	E	<b>Befuerung:</b>	Gas
<b>Primärer Energieträger:</b>	GAS	<b>Endenergiebedarf:</b>	150.20 kWh/m <sup>2</sup> /a

## Ansprechpartner:

---

<b>Name:</b>	Marvin Klug	<b>Straße:</b>	Peterstraße 122
<b>Ort:</b>	26382 Wilhelmshaven	<b>Telefon:</b>	017624895022
<b>E-Mail:</b>	marvin.klug@kensington-international.com		

## Infrastruktur:

---

## Objektbeschreibung:

---

Diese Doppelhaushälfte befindet sich in einer ruhigen Lage in Harlesiel, am Feldrand, und bietet eine Gesamtwohnfläche von ca. 110 m<sup>2</sup>, verteilt auf zwei separate Wohneinheiten. Das Grundstück umfasst ca. 345 m<sup>2</sup> und bietet sowohl einen Gartenanteil als auch eine Terrasse mit Blick auf die umliegenden Felder. Vom Obergeschoss aus gelangt man auf einen Balkon, der ebenfalls die Aussicht auf die Natur freigibt.

Die beiden Wohnungen sind jeweils ca. 55 m<sup>2</sup> groß. Das Erdgeschoss besteht aus einer Zwei-Zimmer-Wohnung, das Obergeschoss aus einer Drei-Zimmer-Wohnung. Beide Einheiten sind mit einer Einbauküche ausgestattet, die im Kaufpreis enthalten ist. Die Badezimmer verfügen jeweils über eine Dusche sowie ein Fenster. Die Fenster des Hauses wurden 2012/2013 erneuert (außer in den Gauben) und sind aus Kunststoff mit Doppelverglasung.

Die Gas-Zentralheizung wurde 1998 eingebaut und sorgt für eine effiziente Wärmeversorgung. Das Gebäude ist derzeit als Dauerwohnsitz vermietet, wobei die monatliche Kaltmiete 1.100 Euro beträgt. In der Baugenehmigung ist zudem die Nutzung als Ferienwohnung vorgesehen, sodass eine Ferienvermietung ebenfalls möglich ist. Des Weiteren stehen dem Objekt drei freie PKW-Stellplätze zur Verfügung.

Die Immobilie wurde in den vergangenen Jahren umfassend modernisiert: 1998 erfolgte der Ausbau der Dachgauben, 2012/2013 der Austausch der Fenster und 2016 ein Fassadenanstrich. Die Immobilie bietet eine solide Grundlage für eine attraktive Kapitalanlage oder eine Nutzung als Mehrgenerationenhaus.

Mit der naturnahen Lage und den umfangreichen Renovierungen stellt dieses Objekt eine interessante Option für Käufer dar, die sowohl eine zuverlässige Einkommensquelle als auch eine gepflegte Immobilie in einer ruhigen Umgebung suchen.

## Lage:

---

Harlesiel ist ein Ort im Landkreis Wittmund, Niedersachsen, und gehört zur Stadt Wittmund. Der Ort liegt direkt an der Nordseeküste und bietet eine gute Anbindung zu den Ostfriesischen Inseln, insbesondere Wangerooge, die per Fähre erreichbar sind. Harlesiel befindet sich in unmittelbarer Nähe zum Wattenmeer, was für die Region charakteristisch ist.

Die Verkehrsanbindung ist über die Autobahn A29 und die benachbarten Städte Wilhelmshaven und Oldenburg gut. Harlesiel ist eine ruhige, ländliche Gegend, in der dennoch alle wichtigen Infrastruktureinrichtungen wie Einkaufsmöglichkeiten, Ärzte und Schulen in der Umgebung vorhanden sind.

Die Region bietet eine hohe Lebensqualität mit zahlreichen Freizeitmöglichkeiten im Freien, wie Wander- und Radwege, und eignet sich sowohl für Erholungssuchende als auch für Pendler, die in die größeren Städte reisen möchten. Harlesiel ist ein funktionaler Wohnort mit direkter Nähe zur Küste und einer soliden Anbindung an das regionale Verkehrsnetz.

## Ausstattung:

---

- Doppelhaushälfte mit zwei Wohneinheiten
- Lage: Harlesiel, am Feldrand
- Grundstücksfläche: ca. 345 m<sup>2</sup>
- Wohnfläche: ca. 110 m<sup>2</sup> (2 Wohneinheiten à 55 m<sup>2</sup>)
- Baujahr: ca. 1977

Wohneinheiten:

- Erdgeschoss: 2 Zimmer
- Obergeschoss: 3 Zimmer
- Beide mit Einbauküche (im Kaufpreis enthalten)
- Badezimmer mit Dusche und Fenster
- Heizung: Gas-Zentralheizung (1998)
- Fenster: Kunststoff-Doppelverglasung
- Stellplätze: 3 freie PKW-Stellplätze
- Aktuelle Miete: 1.100 Euro Kaltmiete monatlich
- Terrasse im Erdgeschoss und Balkon im Obergeschoss mit Blick auf Felder

Renovierungen:

- 1998: Ausbau der Dachgauben
- 2012/2013: Austausch der Fenster (außer in den Gauben)
- 2016: Fassadenanstrich

## Sonstiges:

---

Für nähere Informationen zu dieser Liegenschaft steht Ihnen Herr Marvin Klug unter der Mobilfunknummer 0176 - 24 89 50 22 gerne zur Verfügung.

Um eine Zeitverzögerung bei der Versendung des Exposé's zu vermeiden, bitten wir Sie bei Ihrer Anfrage, Ihre vollständige Adresse, Telefonnummer sowie Ihre Email Adresse zu hinterlassen.

Weitere interessante Angebote finden Sie auf unserer Firmenhomepage: [www.kensington-wilhelmshaven.com](http://www.kensington-wilhelmshaven.com)

Alle Angaben sind ohne Gewähr und basieren ausschließlich auf Informationen, die uns von unserem Auftraggeber zur Verfügung gestellt wurden. Wir übernehmen keine Gewähr für die Vollständigkeit, Richtigkeit und Aktualität dieser Angaben.

# Bilder

Außenansicht



Außenansicht



Außenansicht



Außenansicht



Wohnzimmer Erdgeschoss



Küche Erdgeschoss



Schlafzimmer Erdgeschoss



Badezimmer Erdgeschoss



Terrasse



Wohnzimmer Obergeschoss



Küche Obergeschoss



Schlafzimmer Obergeschoss



Zimmer Obergeschoss



Badezimmer Obergeschoss



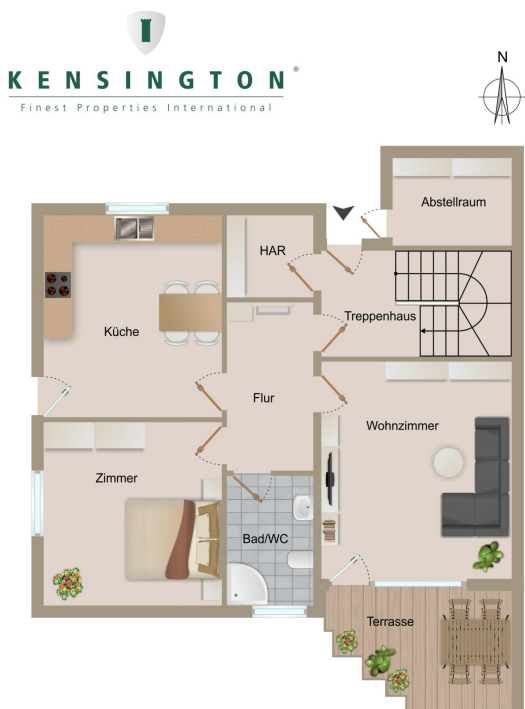
Zimmer Obergeschoss



Balkon



Grundriss Erdgeschoss



Grundriss Obergeschoss

