

Krummhörn

# Gepflegtes Friesenhaus in Upleward – Ebenerdig wohnen mit eigener Sauna

Objektnummer: 25418111



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

KAUFPREIS: 273.000 EUR • WOHNFLÄCHE: ca. 103 m<sup>2</sup> • ZIMMER: 4 • GRUNDSTÜCK: 583 m<sup>2</sup>

Objektnummer: 25418111 - 26736 Krummhörn

- Auf einen Blick
- Die Immobilie
- Auf einen Blick: Energiedaten
- Ein erster Eindruck
- Ausstattung und Details
- Alles zum Standort
- Weitere Informationen
- Ansprechpartner

Objektnummer: 25418111 - 26736 Krummhörn

## Auf einen Blick

|              |                           |
|--------------|---------------------------|
| Objektnummer | 25418111                  |
| Wohnfläche   | ca. 103 m²                |
| Dachform     | Satteldach                |
| Zimmer       | 4                         |
| Schlafzimmer | 3                         |
| Badezimmer   | 2                         |
| Baujahr      | 2002                      |
| Stellplatz   | 3 x Freiplatz, 1 x Garage |

|             |                                                                           |
|-------------|---------------------------------------------------------------------------|
| Kaufpreis   | 273.000 EUR                                                               |
| Haus        | Einfamilienhaus                                                           |
| Provision   | Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises |
| Bauweise    | Massiv                                                                    |
| Nutzfläche  | ca. 47 m²                                                                 |
| Ausstattung | Terrasse, Sauna, Einbauküche                                              |

Objektnummer: 25418111 - 26736 Krummhörn

## Auf einen Blick: Energiedaten

|                            |                |                             |                |
|----------------------------|----------------|-----------------------------|----------------|
| Heizungsart                | Zentralheizung | Energieausweis              | VERBRAUCH      |
| Wesentlicher Energieträger | Gas            | Endenergieverbrauch         | 108.80 kWh/m²a |
| Energieausweis gültig bis  | 25.11.2035     | Energie-Effizienzklasse     | D              |
| Befuerung                  | Gas            | Baujahr laut Energieausweis | 2002           |

Objektnummer: 25418111 - 26736 Krummhörn

## Die Immobilie



Objektnummer: 25418111 - 26736 Krummhörn

## Die Immobilie



Objektnummer: 25418111 - 26736 Krummhörn

## Die Immobilie



Objektnummer: 25418111 - 26736 Krummhörn

## Die Immobilie



Objektnummer: 25418111 - 26736 Krummhörn

## Die Immobilie



Objektnummer: 25418111 - 26736 Krummhörn

## Die Immobilie



Objektnummer: 25418111 - 26736 Krummhörn

## Die Immobilie



Objektnummer: 25418111 - 26736 Krummhörn

## Die Immobilie



Objektnummer: 25418111 - 26736 Krummhörn

## Ein erster Eindruck

Dieses gepflegte Friesenhaus aus dem Jahr 2002 befindet sich in ruhiger Lage von Upleward in der Gemeinde Krummhörn und steht auf einem ca. 583 m<sup>2</sup> großen Grundstück. Das Haus ist durch seine durchdachte Grundrissgestaltung ebenerdig bequem bewohnbar und eignet sich ideal sowohl als dauerhafter Wohnsitz als auch als Feriendomizil.

Der Mittelpunkt des Hauses ist der großzügige Wohn- und Essbereich mit Zugang zur überdachten Südwest-Terrasse – hier genießen Sie viele Sonnenstunden und einen herrlichen Blick in den liebevoll angelegten Garten. Die moderne Einbauküche wurde 2015 erneuert und präsentiert sich in zeitgemäßem Design mit hochwertigen Elektrogeräten.

Im Erdgeschoss befinden sich darüber hinaus ein gemütliches Schlafzimmer, ein gepflegtes Badezimmer mit ebenerdiger Dusche sowie ein praktischer Hauswirtschaftsraum mit Platz für Waschmaschine, Trockner und Vorräte. Alle Bereiche sind lichtdurchflutet und vermitteln ein angenehmes Wohngefühl.

Im Obergeschoss erwarten Sie zwei weitere, vielfältig nutzbare Zimmer – ideal als Gästezimmer, Büro, Hobbyraum oder Rückzugsort für Kinder. Ergänzt wird diese Etage durch ein weiteres Badezimmer mit Dusche und Badewanne sowie einen kleinen Abstellraum, der zusätzlichen Stauraum bietet.

Der Außenbereich überzeugt mit einer überdachten Südwest-Terrasse und viel Platz zum Entspannen und Gärtnern. Im hinteren Teil des Grundstücks steht eine praktische Holzhütte zum Abstellen von Gartengeräten. Ein besonderes Highlight ist die schöne Blockhütte mit integrierter Tiefenwärmekabine – perfekt, um nach einem langen Tag zu entspannen und Wellness direkt zuhause zu genießen.

Direkt neben dem Haus befindet sich eine Garage mit angrenzendem Werkstattbereich, der Hobbyhandwerkern viel Raum für ihre Projekte bietet.

Dieses Friesenhaus vereint gemütliches Wohnen, moderne Ausstattung und erholsame Rückzugsmöglichkeiten – in typisch ostfriesischer Umgebung und unweit der Nordsee.

Objektnummer: 25418111 - 26736 Krummhörn

## Ausstattung und Details

- ruhige Lage
- ebenerdig bewohnbar
- gepflegter Gesamtzustand
- liebevoll angelegter Garten
- großzügiger Wohn- und Essbereich
- moderne Einbauküche
- drei Schlafzimmer
- zwei Vollbäder
- überdachte Terrasse
- große Garage
- Blockhütte
- Tiefenwärmekabine

Objektnummer: 25418111 - 26736 Krummhörn

## Alles zum Standort

Die Immobilie befindet sich in ruhiger und gewachsener Wohnlage von Upleward, einem Ortsteil der beliebten Feriengemeinde Krummhörn an der ostfriesischen Nordseeküste. Upleward ist vor allem durch seinen Trockenstrand am Deich bekannt und bietet damit einen unverwechselbaren maritimen Charakter – die Nordsee und das UNESCO-Weltnaturerbe Wattenmeer sind nur wenige Minuten entfernt.

Die Umgebung ist geprägt von historischen Gulfhöfen, typischen Backsteinhäusern und weiten Grünflächen. Spaziergänge oder Radtouren entlang des Deiches, durch die Felder oder in die umliegenden Warfendörfer bieten sich direkt ab der Haustür an. Einkaufsmöglichkeiten, Ärzte, Schulen und weitere Einrichtungen des täglichen Bedarfs finden Sie in den nahegelegenen Orten der Krummhörn, beispielsweise in Pewsum, das mit dem Auto schnell erreicht ist.

Durch die gute Anbindung an das Straßennetz sind auch die Städte Emden, Greetsiel oder Norden innerhalb kurzer Fahrzeit erreichbar. Somit verbindet die Lage angenehm ruhiges Wohnen im Küstenort mit einer guten Erreichbarkeit der umliegenden Infrastruktur und touristischen Highlights der Region.

Objektnummer: 25418111 - 26736 Krummhörn

## Weitere Informationen

Es liegt ein Energieverbrauchsausweis vor.  
Dieser ist gültig bis 25.11.2035.  
Endenergieverbrauch beträgt 108.80 kwh/(m<sup>2</sup>\*a).  
Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Gas.  
Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 2002.  
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 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.

Objektnummer: 25418111 - 26736 Krummhörn

## Ansprechpartner

Weitere Informationen erhalten Sie über Ihren Ansprechpartner:

Nils Onken

---

Fockenbollwerkstraße 1, 26603 Aurich

Tel.: +49 4941 - 99 03 98 0

E-Mail: [ostfriesland@von-poll.com](mailto:ostfriesland@von-poll.com)

*Zum Impressum der von Poll Immobilien GmbH*

---

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