

Großefehn

# Modernes Einfamilienhaus im Grünen – Südterrasse mit Weitblick & Platz für die Familie

Objektnummer: 262100161



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

**KAUFPREIS: 469.000 EUR • WOHNFLÄCHE: ca. 170 m<sup>2</sup> • ZIMMER: 5 • GRUNDSTÜCK: 1.000 m<sup>2</sup>**

**Objektnummer: 262100161 - 26629 Großefehn**

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

**Objektnummer: 262100161 - 26629 Großefehn**

## Auf einen Blick

<b>Objektnummer</b>	<b>262100161</b>	<b>Kaufpreis</b>	<b>469.000 EUR</b>
<b>Wohnfläche</b>	<b>ca. 170 m<sup>2</sup></b>	<b>Haus</b>	<b>Einfamilienhaus</b>
<b>Dachform</b>	<b>Satteldach</b>	<b>Provision</b>	<b>Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises</b>
<b>Zimmer</b>	<b>5</b>	<b>Bauweise</b>	<b>Massiv</b>
<b>Schlafzimmer</b>	<b>4</b>	<b>Ausstattung</b>	<b>Terrasse, Gäste-WC, Einbauküche</b>
<b>Badezimmer</b>	<b>2</b>		
<b>Baujahr</b>	<b>2020</b>		
<b>Stellplatz</b>	<b>1 x Carport, 2 x Freiplatz</b>		

Objektnummer: 262100161 - 26629 Großefehn

## Auf einen Blick: Energiedaten

Heizungsart	<b>Fußbodenheizung</b>	Energieausweis	<b>VERBRAUCH</b>
Wesentlicher Energieträger	<b>Gas</b>	Endenergieverbrauch	<b>83.00 kWh/m²a</b>
Energieausweis gültig bis	<b>22.03.2036</b>	Energie-Effizienzklasse	<b>C</b>
Befuerung	<b>Gas</b>	Baujahr laut Energieausweis	<b>2020</b>

Objektnummer: 262100161 - 26629 Großefehn

## Die Immobilie



Objektnummer: 262100161 - 26629 Großefehn

## Die Immobilie



Objektnummer: 262100161 - 26629 Großefehn

## Die Immobilie



Objektnummer: 262100161 - 26629 Großefehn

## Die Immobilie



Objektnummer: 262100161 - 26629 Großefehn

## Die Immobilie



Objektnummer: 262100161 - 26629 Großefehn

## Die Immobilie



**Objektnummer: 262100161 - 26629 Großefehn**

## **Ein erster Eindruck**

Ankommen, durchatmen und zu Hause sein – dieses moderne Einfamilienhaus aus dem Baujahr 2020 vereint zeitgemäßen Wohnkomfort mit naturnahem Lebensgefühl. Auf ca. 170 m<sup>2</sup> Wohnfläche und einem rund 1.000 m<sup>2</sup> großen, vollständig umzäunten Grundstück, finden Familien ideale Voraussetzungen für ein Zuhause mit hoher Lebensqualität. Jeden Morgen mit diesem Blick in die Natur aufwachen? Ein Traum!

Das ebenerdige Wohnen ermöglicht ein komfortables und zugleich zukunftssicheres Wohnkonzept. Mit insgesamt fünf großzügig geschnittenen Zimmern eröffnet das Haus vielfältige Nutzungsmöglichkeiten – vom familienfreundlichen Zuhause bis hin zu Rückzugsorten für Homeoffice oder Gäste.

Wohlig warme Fußbodenheizung im gesamten Haus, dreifachverglaste Kunststofffenster und die moderne Bauweise sorgen für ein angenehmes Raumklima zu jeder Jahreszeit. Elektrische Jalousien gewähren die Privatsphäre. Unterstützt wird der energetische Standard durch eine Solarthermie zur Warmwasseraufbereitung, die Nachhaltigkeit und Wirtschaftlichkeit miteinander verbindet.

Das Herzstück des Hauses bildet der offen gestaltete Wohn- und Essbereich mit hochwertiger Einbauküche – ein Ort für gemeinsames Kochen, Lachen und Zusammensein. Große Fensterflächen öffnen den Blick nach draußen und führen auf die großzügige Südterrasse, die sonnige Stunden vom Frühstück bis in den Abend verspricht. Der unverbaubare Blick in die Natur schafft dabei eine besondere Ruhe und Weite – hier wird jeder Tag ein kleines Stück Urlaub.

Auch das Dachgeschoss überzeugt mit durchdachten Details: Hier erwarten Sie drei komfortable Schlafzimmer und ein tolles, modernes Badezimmer mit großer ebenerdiger Dusche und eleganten Lightspots. Hochgesetzte Drempel schaffen spürbar mehr Platz und Wohnkomfort, während der ausgedämmte Dachboden zusätzlichen Stauraum oder weitere Nutzungsmöglichkeiten bietet. Ein Carport ergänzt das Angebot funktional.

Einen 3D Rundgang erhalten Sie auf Anfrage!

**Objektnummer: 262100161 - 26629 Großefehn**

## **Ausstattung und Details**

**Ebenerdiges Wohnen**

**Solarthermie für Warmwasseraufbereitung**

**Fußbodenheizung im gesamten Haus**

**Elektrische Rolläden**

**5 Zimmer**

**Dreifachverglaste Kunststofffenster**

**Große Terrasse mit Süd Ausrichtung**

**Unverbaubarer Blick in die Natur**

**Hochwertige Einbauküche**

**Carport**

**Ausgedämmter Dachboden**

**Hochgesetzte Drempel für mehr Platz im Dachgeschoss**

**Objektnummer: 262100161 - 26629 Großefehn**

## **Alles zum Standort**

**Die Immobilie befindet sich in ruhiger und familienfreundlicher Wohnlage von Strackholt, einer Ortschaft der Gemeinde Großefehn im Landkreis Aurich. Die Umgebung ist geprägt von wenig Verkehr, viel Grün und einer gewachsenen Nachbarschaft – ideale Voraussetzungen für ein sicheres und entspanntes Aufwachsen von Kindern.**

**Auch im direkten Umfeld stehen vielfältige Freizeitangebote zur Verfügung: In Wiesmoor laden unter anderem Minigolfanlagen, Parks und Freizeitflächen zu gemeinsamen Aktivitäten ein. In Aurich bietet der Indoor-Freizeitpark Space Magic wetterunabhängigen Spiel- und Spaßmöglichkeiten für Kinder jeden Alters. Ergänzt wird das Angebot durch Schwimmbäder, Sportvereine und familienfreundliche Gastronomie in der Region.**

**Kindergärten, Schulen, Einkaufsmöglichkeiten, Ärzte und Apotheken sind in den umliegenden Orten gut erreichbar. Eine Bushaltestelle befindet sich direkt vor der Haustür und ermöglicht eine bequeme Anbindung an den öffentlichen Nahverkehr – ein großer Vorteil für Familien mit Schulkindern oder für den täglichen Weg zur Arbeit.**

**Ein besonderer Pluspunkt ist die Nähe zur Nordsee. Die Nordseeküste mit ihren Stränden, Inseln und Ausflugszielen ist in kurzer Zeit erreichbar und bietet Familien zahlreiche Möglichkeiten für Tagesausflüge, Fahrradtouren und gemeinsame Freizeitaktivitäten.**

**Objektnummer: 262100161 - 26629 Großefehn**

## Weitere Informationen

**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 Handelsregisterauszugs, 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: 262100161 - 26629 Großefehn**

## **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)**