Großheide

Nicht nur ein Haus sondern ein Zuhause! Gemütliches EFH mit Garage in schöner Lage

Objektnummer: 25418069

KAUFPREIS: 296.000 EUR • **WOHNFLÄCHE:** ca. 126 m² • **ZIMMER:** 4 • **GRUNDSTÜCK:** 674 m²

Objektnummer: 25418069 - 26532 Großheide

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

Objektnummer: 25418069 - 26532 Großheide

Auf einen Blick

Objektnummer	25418069
Wohnfläche	ca. 126 m²
Dachform	Satteldach
Zimmer	4
Schlafzimmer	2
Badezimmer	2
Baujahr	1986
Stellplatz	2 x Freiplatz, 1 x Garage

Kaufpreis	296.000 EUR
Haus	Einfamilienhaus
Provision	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Modernisierung / Sanierung	2021
Bauweise	Massiv
Nutzfläche	ca. 23 m²
Ausstattung	Terrasse, Gäste-WC, Einbauküche

Objektnummer: 25418069 - 26532 Großheide

Auf einen Blick: Energiedaten

Heizungsart	Zentralheizung
Wesentlicher Energieträger	Gas
Energieausweis gültig bis	22.06.2035
Befeuerung	Gas

Energieinformationen	VERBRAUCH
Endenergie-verbrauch	92.00 kWh/m²a
Energie-Effizienzklasse	C
Baujahr laut Energieausweis	2010

Objektnummer: 25418069 - 26532 Großheide

Die Immobilie

Objektnummer: 25418069 - 26532 Großheide

Die Immobilie

Objektnummer: 25418069 - 26532 Großheide

Die Immobilie

Objektnummer: 25418069 - 26532 Großheide

Die Immobilie

Objektnummer: 25418069 - 26532 Großheide

Die Immobilie

Objektnummer: 25418069 - 26532 Großheide

Die Immobilie

Objektnummer: 25418069 - 26532 Großheide

Die Immobilie

Objektnummer: 25418069 - 26532 Großheide

Die Immobilie

Objektnummer: 25418069 - 26532 Großheide

Ein erster Eindruck

Dieses gepflegte Einfamilienhaus aus dem Jahr 1986 bietet mit einer Wohnfläche von ca. 126 m² und einem großzügigen Grundstück von ca. 674 m² eine attraktive Wohnmöglichkeit für kleine Familien und Paare. Die Immobilie liegt in einer freundlichen ruhigen Wohngegend und besticht durch einen gelungenen Grundriss.

Das Haus erstreckt sich über zwei Etagen und verfügt über insgesamt vier Zimmer, darunter zwei Schlafzimmer und zwei Badezimmer. Die Raumaufteilung ist durchdacht und funktional. Im Erdgeschoss befindet sich der einladende Wohnbereich, der 2021 durch einen neuen Estrich und einen modernen Vinylbodenbelag aufgewertet wurde. Eine neue Terrassentür mit Außenjalousie, die 2024 installiert wurde, öffnet den Wohnbereich zur Süd-Terrasse hin und ermöglicht einen angenehmen Übergang in den Außenbereich.

Eine Fußbodenheizung in den Bädern in Kombination mit der 2010 erneuerten Gastherme sorgt für wohlige Wärme in den kälteren Monaten sorgt. Das Badezimmer im Erdgeschoss ist im mediterranen stil gehalten und ist mit einer extra breiten Wanne und Duschwand ausgestattet.

In das Obergeschoss gelangen Sie über eine geschmackvolle Holztreppe. Hier befinden sich neben einem Duschbad die beiden Schlafzimmer, von denen eines mit einer Klimaanlage ausgestattet ist, die an heißen Sommertagen für eine angenehme Raumtemperatur sorgt. Einbauschränke in den Abseiten bieten ausreichend Stauraum und schaffen eine ordentliche Atmosphäre.

Das Dach des Hauses wurde inklusive Dämmung im Jahr 2021 vollständig erneuert, was die Energieeffizienz deutlich verbessert. Ergänzt wird das Wohnangebot durch eine Garage im Nebengebäude, die zusätzlich Platz für ein Fahrzeug bietet. Angrenzend an die Garage befindet sich eine Werkstatt, die Hobbybastlern oder Handwerkern ideale Bedingungen bietet.

Der Außenbereich des Hauses lädt zum Entspannen und Verweilen ein. Zwei Terrassen, eine südlich und eine östlich ausgerichtet, sowie ein zusätzliches Sonnendeck versprechen zu verschiedenen Tageszeiten sonnige Plätze. Ein kleiner Zierteich und eine moderne Outdoordusche ergänzen diesen Bereich.
Das Highlight im Außenbereich ist sicherlich der überdachte Freisitz, der das Gesamtbild harmonisch ergänzt und das ganze Jahr genutzt werden kann, da die Außenwände nach

Belieben geschlossen werden können.
Eine Brunnenbohrung ermöglicht die ressourcenschonende Versorgung des Gartens mit Wasser.

Diese Immobilie vereint zeitgemäßen Wohnkomfort mit praktischen Ausstattungen und bietet eine hervorragende Option für alle, die ein gepflegtes Zuhause mit Flair suchen. Für Interessenten bietet sich hier die Möglichkeit, ein vielseitiges Wohnhaus zu erwerben, das durch seine Ausstattung und den Zustand bestechen kann. Vereinbaren Sie gerne einen Besichtigungstermin, um sich selbst von den Vorzügen dieses Angebots zu überzeugen.

Objektnummer: 25418069 - 26532 Großheide

Ausstattung und Details

Gastherme (2010)
Brunnenbohrung
Überdachte Terrasse (Freisitz)
Outdoordusche
Bad mit extra breiter Wanne und Duschwand (EG)
Duschbad (OG)
Fußbodenerwärmung Bad (EG)
Einbauschränke in Abseiten (OG)
Verputzte Wände
Schlafzimmer mit Klimaanlage
Geschmackvolle Holztreppe in das OG
Neuer Estrich und Vinylbodenbelag im Wohnbereich
Neue Dacheindeckung inkl. Dämmung
Garage im Nebengebäude
Werkstatt
Sonnendeck
Südterrasse
Ostterrasse
Kleiner Teich mit Fischen

Objektnummer: 25418069 - 26532 Großheide

Alles zum Standort

Diese Immobilie befindet sich in idyllischer Lage von Großheide. Die Gemeinde Großheide befindet sich im ostfriesischen Landkreis Aurich. In einer sehr schönen ruhigen Wohngegend - nur wenige Minuten von den Supermärkten (Bäcker) sowie diversen Dienstleistern (Gastronomie, Ärzte, Apotheke, Frisör, etc.) entfernt. Kindergarten, Grundschule sowie weiterführenden Schulen sind ebenso im Ort vorhanden und innerhalb kürzester Zeit zu erreichen.
Auf dem nahegelegenen Marktplatz finden gelegentlich verschiedene Veranstaltungen und Märkte statt.

Die Nordsee mit dem Wattenmeer und den Sandstrände gilt als eine einmalige Naturregion. Ob bei einem ausgedehnten Spaziergang oder einer Fahrradtour, hier können Sie die direkte Nähe zum Meer genießen und die endlose Weite der Region kennenlernen. Der Strand von Norddeich ist innerhalb von ca. 20 Minuten mit dem Auto zu erreichen.
Gleichzeitig ist die Stadt Norden mit einem eigenen Bahnhof ausgestattet, der für den Nah- und den Fernverkehr ausgelegt ist.

Objektnummer: 25418069 - 26532 Großheide

Weitere Informationen

Es liegt ein Energieverbrauchsausweis vor.
Dieser ist gültig bis 22.6.2035.
Endenergieverbrauch beträgt 92.00 kwh/(m²*a).
Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Gas.
Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 2010.
Die Energieeffizienzklasse ist C.

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: 25418069 - 26532 Großheide

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

Zum Impressum der von Poll Immobilien GmbH

www.von-poll.com