

Großefehn

# Landhaus am Kanal - Ausbaupotenzial und optionale Weidefläche

Objektnummer: 25210070



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

KAUFPREIS: 199.000 EUR • WOHNFLÄCHE: ca. 152,3 m<sup>2</sup> • ZIMMER: 6 • GRUNDSTÜCK: 1.938 m<sup>2</sup>

Objektnummer: 25210070 - 26629 Großefehn

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

Objektnummer: 25210070 - 26629 Großefehn

## Auf einen Blick

|              |                            |
|--------------|----------------------------|
| Objektnummer | 25210070                   |
| Wohnfläche   | ca. 152,3 m <sup>2</sup>   |
| Dachform     | Satteldach                 |
| Zimmer       | 6                          |
| Schlafzimmer | 3                          |
| Badezimmer   | 2                          |
| Baujahr      | 1900                       |
| Stellplatz   | 3 x Carport, 3 x Freiplatz |

|             |                                                                           |
|-------------|---------------------------------------------------------------------------|
| Kaufpreis   | 199.000 EUR                                                               |
| Haus        | Landhaus                                                                  |
| Provision   | Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises |
| Bauweise    | Massiv                                                                    |
| Nutzfläche  | ca. 53 m <sup>2</sup>                                                     |
| Ausstattung | Terrasse, Einbauküche, Balkon                                             |

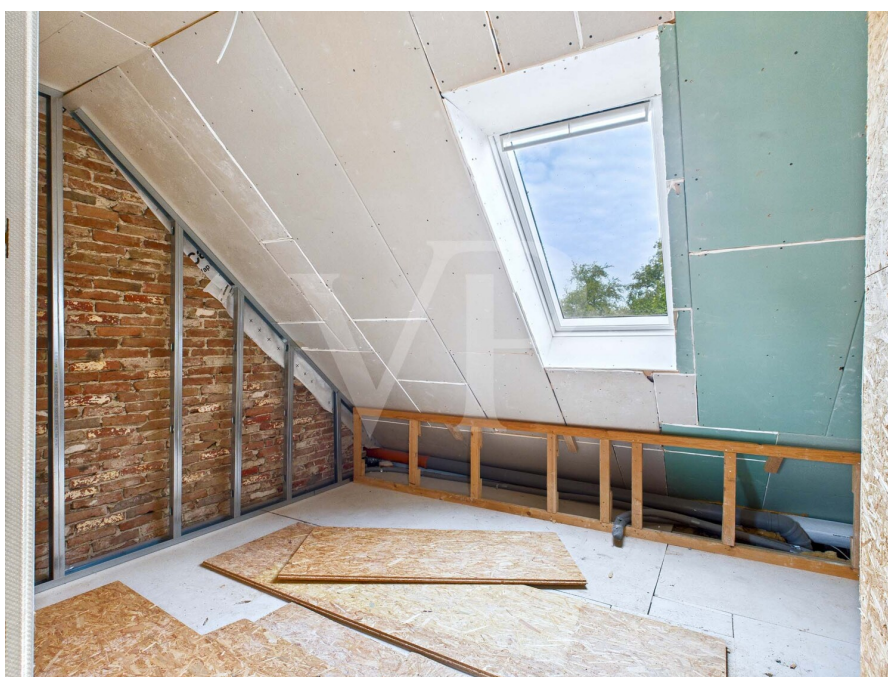
Objektnummer: 25210070 - 26629 Großefehn

## Auf einen Blick: Energiedaten

|                            |                |                             |                |
|----------------------------|----------------|-----------------------------|----------------|
| Heizungsart                | Zentralheizung | Energieinformationen        | BEDARF         |
| Wesentlicher Energieträger | Gas            | Endenergiebedarf            | 393.20 kWh/m²a |
| Energieausweis gültig bis  | 28.08.2035     | Energie-Effizienzklasse     | H              |
| Befuerung                  | Gas            | Baujahr laut Energieausweis | 1900           |

Objektnummer: 25210070 - 26629 Großefehn

## Die Immobilie



Objektnummer: 25210070 - 26629 Großefehn

## Die Immobilie



Objektnummer: 25210070 - 26629 Großefehn

## Die Immobilie



Objektnummer: 25210070 - 26629 Großefehn

## Die Immobilie



Objektnummer: 25210070 - 26629 Großefehn

## Die Immobilie



Objektnummer: 25210070 - 26629 Großefehn

## Ein erster Eindruck

Dieses charmante Wohnhaus in Großefehn bietet nicht nur viel Platz im Haus selbst, sondern auf Wunsch auch im Grünen: Zusätzlich besteht die Möglichkeit, eine direkt angrenzende Weidefläche von ca. 13.480 m<sup>2</sup> für 25.000 € zu erwerben. Damit eröffnen sich ideale Bedingungen für Tierhaltung, Gartenprojekte oder einfach großzügiges Wohnen mit Weitblick.

Das Wohnhaus wurde ursprünglich in solider Bauweise errichtet und 2018 umfassend modernisiert. In diesem Zuge wurden unter anderem ein neues Gasheizungssystem installiert, Stromleitungen und Steckdosen erneuert, ein Zementboden über frisch verlegte Rohre gegossen sowie Türen, Zargen und ein Teil der Böden erneuert. Auch im Außenbereich wurde viel investiert: ein großzügiges dreiteiliges Carport errichtet, Drainagerohre verlegt sowie die Wege und der Vorplatz gepflastert. Besonders hervorzuheben ist der Ausbau des ehemaligen Heubodens mit sechs Velux-Fenstern – hier wartet noch Gestaltungsspielraum, während Dach und Fußboden bereits isoliert sind.

Das Haus gliedert sich in zwei Wohneinheiten, die sowohl gemeinsames Wohnen als auch eine mögliche Vermietung erlauben.

Im Erdgeschoss erwartet Sie eine gemütliche Wohneinheit mit zwei Schlafzimmern, einem Badezimmer sowie einer offenen Küche, die nahtlos in das helle Wohnzimmer übergeht. Von hier aus gelangen Sie in den Sommergarten, der zu jeder Jahreszeit ein Ort zum entspannen ist. Praktisch ist die an der Küche angrenzende Vorratskammer, sowie ein weiteres kleines Bad, das direkt an eines der Schlafzimmer angeschlossen ist. Der Eingangsbereich führt zudem in eine Werkstatt mit direktem Zugang zur angeschlossenen Scheune – ideal für Handwerker oder Hobbyprojekte. Eine Wäschekammer vervollständigt das Raumangebot auf dieser Ebene.

Über eine Treppe auf der rechten Hausseite erreichen Sie das Obergeschoss, das derzeit noch im Umbau ist und daher viel Raum für individuelle Ideen bietet. Ein großzügiger Bereich für Küche und Wohnzimmer öffnet sich hier und führt in ein Schlafzimmer sowie ein Badezimmer. Dank der bereits verbauten Dachfenster und der vorhandenen Isolierung entsteht ein heller und ausbaufähiger Wohnbereich, der nach Ihren Vorstellungen gestaltet werden kann.

Der Außenbereich überzeugt mit einem weitläufigen Garten, der viel Platz für Familien, Freizeitaktivitäten und entspannte Stunden im Grünen bietet. Ergänzt wird das Grundstück durch die praktische Hofzufahrt, das Carport und die überdachte Verbindung zu den Stallungen.

Dieses Haus verbindet Wohnqualität im Erdgeschoss mit Gestaltungsspielraum im Obergeschoss und bietet damit eine ideale Mischung aus Komfort, Individualität und Potenzial.

Objektnummer: 25210070 - 26629 Großefehn

## Ausstattung und Details

Renovierung- und Sanierungsmaßnahmen im Jahr 2018

- Zementboden
- Rohrleitungen
- Bad en Suite (inkl. Fußbodenerwärmung)
- Balkontür im Schlafzimmer
- Türen und Zagen
- Elektrik
- Gasheizung
- Doppeltür zu den Stallungen
- Teilw. Boden gegossen in den Stallungen
- Ausbau Dachgeschoss (Inkl. Dämmung & Dachfenster)
- 3-Teiliges Carport
- Drainage
- Wege vor dem Haus gepflastert

Ausstattung:

- Großes Grundstück
- Ruhige Lage
- Zwei Wohneinheiten
- Ausbaupotenzial
- Offene Wohnküche
- Zwei Bäder im EG
- Scheune
- Sommergarten
- Dachgeschosswohnung im Rohbau
- Balkon mit Kanalblick
- Werkstatt
- Optionale Weidefläche (kann zusätzlich käuflich erworben werden)

Objektnummer: 25210070 - 26629 Großefehn

## Alles zum Standort

Diese ausbaufähige Immobilie befindet sich in einer attraktiven und naturnahen Wohnlage der Gemeinde Großefehn, direkt am idyllischen Kanal. Von Haus und Grundstück aus bietet sich ein weiter Blick über das glitzernde Wasser und die angrenzenden Wiesen und Felder. Hier genießen Sie zu jeder Jahreszeit eine ruhige und entspannte Atmosphäre, ob beim Frühstück auf der Terrasse mit Blick auf vorbeiziehende Boote, oder bei einem abendlichen Spaziergang entlang des Kanals.

Trotz der ruhigen Lage profitieren Sie von einer guten Infrastruktur. Einkaufsmöglichkeiten, Schulen, Kindergärten, Ärzte und Apotheken befinden sich in kurzer Entfernung und sind schnell erreichbar. Die Gemeinde ist über die Bundesstraßen B72 und B436 sehr gut an das regionale Straßennetz angebunden. Die Autobahnen A31 und A28 erreichen Sie je nach Anschluss in etwa 15–25 Minuten, wodurch auch überregionale Ziele bequem erreichbar sind.

Der öffentliche Nahverkehr ist durch mehrere Buslinien gesichert, die regelmäßig Verbindungen nach Aurich, Wiesmoor, Leer und in weitere Orte der Umgebung bieten. Für Radfahrer und Spaziergänger eröffnen sich zahlreiche Möglichkeiten, die Umgebung auf gut ausgebauten Wegen zu erkunden, insbesondere die Fehnlandschaft mit ihren Kanälen, Brücken, Wallhecken und weiten Blicken über Felder und Wiesen.

Die Lage vereint somit Wohnen in herrlicher Natur direkt am Wasser und gleichzeitig eine gute Verkehrsanbindung an die umliegenden Städte und Ortschaften.

Objektnummer: 25210070 - 26629 Großefehn

## Weitere Informationen

Es liegt ein Energiebedarfsausweis vor.

Dieser ist gültig bis 28.8.2035.

Endenergiebedarf beträgt 393.20 kwh/(m<sup>2</sup>\*a).

Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Gas.

Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1900.

Die Energieeffizienzklasse ist H.

**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: 25210070 - 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)