

Großheide / Westermoordorf

# Wohnglück auf einer Ebene mit großzügiger Sonnenterrasse in Großheide

Objektnummer: 25418097



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

KAUFPREIS: 259.000 EUR • WOHNFLÄCHE: ca. 89 m<sup>2</sup> • ZIMMER: 3 • GRUNDSTÜCK: 617 m<sup>2</sup>

Objektnummer: 25418097 - 26532 Großheide / Westermoordorf

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

Objektnummer: 25418097 - 26532 Großheide / Westermoordorf

## Auf einen Blick

|              |                           |
|--------------|---------------------------|
| Objektnummer | 25418097                  |
| Wohnfläche   | ca. 89 m²                 |
| Zimmer       | 3                         |
| Schlafzimmer | 2                         |
| Badezimmer   | 1                         |
| Baujahr      | 2013                      |
| Stellplatz   | 1 x Freiplatz, 1 x Garage |

|             |                                                                           |
|-------------|---------------------------------------------------------------------------|
| Kaufpreis   | 259.000 EUR                                                               |
| Haus        | Einfamilienhaus                                                           |
| Provision   | Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises |
| Bauweise    | Massiv                                                                    |
| Ausstattung | Terrasse, Garten/-mitbenutzung, Einbauküche                               |

Objektnummer: 25418097 - 26532 Großheide / Westermoordorf

## Auf einen Blick: Energiedaten

|                            |               |                             |                |
|----------------------------|---------------|-----------------------------|----------------|
| Heizungsart                | Etagenheizung | Energieinformationen        | VERBRAUCH      |
| Wesentlicher Energieträger | Gas           | Endenergieverbrauch         | 102.20 kWh/m²a |
| Energieausweis gültig bis  | 21.09.2035    | Energie-Effizienzklasse     | C              |
| Befuerung                  | Gas           | Baujahr laut Energieausweis | 2013           |

Objektnummer: 25418097 - 26532 Großheide / Westermoordorf

## Die Immobilie



Objektnummer: 25418097 - 26532 Großheide / Westermoordorf

## Die Immobilie



Objektnummer: 25418097 - 26532 Großheide / Westermoordorf

## Die Immobilie



Objektnummer: 25418097 - 26532 Großheide / Westermoordorf

## Die Immobilie



Objektnummer: 25418097 - 26532 Großheide / Westermoordorf

## Die Immobilie



Objektnummer: 25418097 - 26532 Großheide / Westermoorndorf

## Die Immobilie



Objektnummer: 25418097 - 26532 Großheide / Westermoordorf

## Die Immobilie



**Objektnummer: 25418097 - 26532 Großheide / Westermoor**

## Ein erster Eindruck

Dieses gepflegte Einfamilienhaus bietet Ihnen eine ausgezeichnete Gelegenheit, Ihren Wohnraum in einer ruhigen und angenehmen Nachbarschaft zu verwirklichen. Die ca. 89 m<sup>2</sup> umfassende Wohnfläche befindet sich auf einem ca. 617 m<sup>2</sup> großen, pflegeleichten Grundstück. Besonders hervorzuheben ist die ebenerdige Bauweise, die ein komfortables und barrierearmes Wohnen ermöglicht.

Die Raumaufteilung ist durchdacht und funktional gestaltet. Herzstück des Hauses ist das geräumige Wohnzimmer, das mit einer großzügigen Fensterfront für viel Tageslicht sorgt und direkten Zugang zur großen, windgeschützten Terrasse bietet. Diese lädt dazu ein, entspannte Stunden im Freien zu verbringen und bietet viel Platz für Gartenmöbel und Gäste.

Die Küche ist gut ausgestattet und lässt keine Wünsche offen. Qualitätseinbauten, viel Stauraum und ein moderner Kochbereich ermöglichen es Ihnen, Ihre Kochideen problemlos umzusetzen. Angrenzend befindet sich ein praktischer Essbereich, der kurze Wege garantiert.

Insgesamt stehen drei gut nutzbare Zimmer zur Verfügung. Zwei Schlafzimmer bieten ausreichend Rückzugsmöglichkeiten sowohl für Familienmitglieder als auch für Gäste. Das Badezimmer ist ansprechend gestaltet und funktional ausgestattet. Ein separater Abstellraum sorgt für zusätzlichen Stauraum im Alltag.

Das gesamte Haus ist sehr gepflegt und kann ohne weitere Renovierungsmaßnahmen sofort bezogen werden. Ein weiteres Plus bietet der Dachboden: Dieser ist bereits ausbaufähig und eröffnet Ihnen zahlreiche Möglichkeiten, zusätzlichen Wohn- oder Stauraum nach Ihren Wünschen zu schaffen.

Das Grundstück ist übersichtlich und mit geringem Pflegeaufwand gestaltet, sodass Sie Ihre Freizeit voll und ganz genießen können. In der Garage sowie auf dem davorliegenden Stellplatz finden zwei Fahrzeuge bequem Platz – ein praktischer Vorteil für Familien oder Besucher.

Das Wohnumfeld zeichnet sich durch seine ruhige und freundliche Atmosphäre aus. Die Nachbarschaft ist geprägt von aufgeschlossenen und hilfsbereiten Anwohnern, wodurch ein angenehmes Wohnklima entsteht. Einkaufsmöglichkeiten, Schulen und Freizeiteinrichtungen befinden sich in komfortabler Entfernung und sind gut erreichbar.

Objektnummer: 25418097 - 26532 Großheide / Westermoordorf

## Ausstattung und Details

Highlights auf einen Blick:

Barrierearmes Wohnen auf einer Ebene

Glasfaseranschluß

Fenster mit Rollläden

Bäder & moderne Küche

Zeitgemäße Holztüren

Garage mit Werkstatt

Pflegeleichter Garten

Ruhige, zentrale Lage

Sehr gepflegter Zustand

Übergabe nach Vereinbarung

**Objektnummer: 25418097 - 26532 Großheide / Westermoordorf**

## Alles zum Standort

Das Verkaufsobjekt befindet sich in Großheide (Landkreis Aurich), nur wenige Kilometer von der Nordsee entfernt. Einkaufsmöglichkeiten, Apotheke und Ärzte sind in Großheide vorhanden. Des Weiteren werden in drei Kindertagesstätten über 200 Kinder im Vorschulalter betreut. Für die Kinder im Primarbereich stehen zwei Grundschulen zur Verfügung. Der Sekundarbereich wird durch die Haupt- und Realschule versorgt. Weiterführende Schulen befinden sich in der unmittelbaren Nachbarschaft (z. B. das Gymnasium in Norden). Der öffentliche Personennahverkehr ist über Busverbindungen nach Norden und Aurich eingerichtet. Im Bereich der Gesundheitsvorsorge sind drei Fachärzte für Allgemeinmedizin, eine Zahnärztin und mehrere Dienstleister in Heil- und Pflegeberufen tätig. Die nächstgelegenen Krankenhäuser befinden sich in Norden und Aurich.

**Objektnummer: 25418097 - 26532 Großheide / Westermoor**

## Weitere Informationen

Es liegt ein Energieverbrauchsausweis vor.  
Dieser ist gültig bis 21.9.2035.  
Endenergieverbrauch beträgt 102.20 kWh/(m<sup>2</sup>\*a).  
Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Gas.  
Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 2013.  
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 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: 25418097 - 26532 Großheide / Westermoordorf

## 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)