

Großefehn

# Teilsanierter Resthof mit Nebengebäude in Kanallage von Großefehn

Objektnummer: 25418110



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

KAUFPREIS: 159.500 EUR • WOHNFLÄCHE: ca. 120 m<sup>2</sup> • ZIMMER: 4 • GRUNDSTÜCK: 837 m<sup>2</sup>

Objektnummer: 25418110 - 26629 Großefehn

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

Objektnummer: 25418110 - 26629 Großefehn

## Auf einen Blick

|               |                           |
|---------------|---------------------------|
| Objektnummer  | 25418110                  |
| Wohnfläche    | ca. 120 m²                |
| Dachform      | Satteldach                |
| Bezugsfrei ab | 01.04.2026                |
| Zimmer        | 4                         |
| Schlafzimmer  | 2                         |
| Badezimmer    | 1                         |
| Baujahr       | 1936                      |
| Stellplatz    | 2 x Freiplatz, 1 x Garage |

|                            |                                                                           |
|----------------------------|---------------------------------------------------------------------------|
| Kaufpreis                  | 159.500 EUR                                                               |
| Haus                       | Einfamilienhaus                                                           |
| Provision                  | Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises |
| Modernisierung / Sanierung | 2024                                                                      |
| Bauweise                   | Massiv                                                                    |
| Ausstattung                | Terrasse, Einbauküche                                                     |

Objektnummer: 25418110 - 26629 Großefehn

## Auf einen Blick: Energiedaten

|                            |            |                             |                |
|----------------------------|------------|-----------------------------|----------------|
| Wesentlicher Energieträger | Gas        | Energieinformationen        | BEDARF         |
| Energieausweis gültig bis  | 05.11.2035 | Endenergiebedarf            | 243.60 kWh/m²a |
|                            |            | Energie-Effizienzklasse     | G              |
|                            |            | Baujahr laut Energieausweis | 1936           |



Objektnummer: 25418110 - 26629 Großefehn

## Die Immobilie





Objektnummer: 25418110 - 26629 Großefehn

## Die Immobilie



Objektnummer: 25418110 - 26629 Großefehn

## Die Immobilie





Objektnummer: 25418110 - 26629 Großefehn

## Die Immobilie



Objektnummer: 25418110 - 26629 Großefehn

## Die Immobilie





Objektnummer: 25418110 - 26629 Großefehn

## Die Immobilie





Objektnummer: 25418110 - 26629 Großefehn

## Die Immobilie





Objektnummer: 25418110 - 26629 Großefehn

## Die Immobilie





Objektnummer: 25418110 - 26629 Großefehn

## Die Immobilie





Objektnummer: 25418110 - 26629 Großefehn

## Die Immobilie





Objektnummer: 25418110 - 26629 Großefehn

## Ein erster Eindruck

Dieses charmante Fehnhaus aus dem Jahr ca. 1936 liegt idyllisch am Fehnkanal in Großefehn und vereint den traditionellen Charakter eines historischen Landhauses mit dem Komfort einer modernen Sanierung. In den vergangenen Jahren wurde die Immobilie umfassend erneuert – hierzu zählen unter anderem der Austausch der Fenster, neue Bodenbeläge, die Installation einer modernen Einbauküche, die Erneuerung der Heizungsanlage sowie der gesamten Elektrik. Das Ergebnis ist ein harmonisches Zusammenspiel aus ländlichem Charme und zeitgemäßer Wohnqualität.

Das Haus gliedert sich in einen gemütlichen Wohnbereich sowie einen großzügigen Scheunenbereich, der vielseitig genutzt werden kann. Im Erdgeschoss befinden sich ein einladender Wohn- und Essbereich, eine helle Küche, ein Schlafzimmer, mehrere flexibel nutzbare Zimmer, ein Badezimmer und ein separates WC. Die großzügigen Räume schaffen ein angenehmes Wohngefühl und bieten zahlreiche Nutzungsmöglichkeiten – ideal für Familien, Hobbyhandwerker oder Menschen, die das Arbeiten und Wohnen unter einem Dach verbinden möchten.

Im Obergeschoss erwartet Sie ein weitläufiger Schlafbereich mit angrenzender Ankleide und zusätzlichem Wohnbereich. Eine Ausbaureserve bietet hier weiteres Potenzial, um individuelle Wohnideen zu verwirklichen – ob als zusätzlicher Schlafraum, Atelier oder gemütlicher Rückzugsort.

Der an das Haus angrenzende Scheunenbereich verfügt über ausreichend Platz für eine Werkstatt sowie Stellflächen für Autos oder landwirtschaftliche Geräte. Ergänzt wird das Angebot durch ein separates Nebengebäude aus ca. dem Jahr 1945, das zwei praktische Abstellräume und eine weitere Garage bietet. Für die Garage besteht ein Nutzungsrecht zugunsten des Nachbarn.

Ein besonderes Highlight ist der liebevoll angelegte Garten, der mit seiner überdachten Terrasse zum Verweilen einlädt. Von hier aus genießen Sie einen wunderbaren Blick über die angrenzenden Felder – ein Ort, an dem Sie Ruhe, Natur und ländliche Idylle in vollen Zügen genießen können.

Dieses Fehnhaus verbindet auf einzigartige Weise historischen Charme mit modernem Komfort und bietet vielfältige Möglichkeiten zur individuellen Nutzung – ein ideales Zuhause für alle, die das Besondere suchen und das Leben auf dem Land lieben.

Objektnummer: 25418110 - 26629 Großefehn

## Ausstattung und Details

- Baujahr: ca. 1936
- größtenteils modernisiert
- ebenerdig bewohnbar
- geräumige Scheune
- großzügiger Wohn- und Essbereich
- Helle Wohnräume
- flexibel nutzbare Zimmer (z. B. Büro, Gästezimmer, Hobbyraum)
- Bad mit separatem WC
- großer Schlafbereich mit Ankleide im Obergeschoss
- Ausbaureserve im Obergeschoss
- Nebengebäude mit zwei Abstellräumen und Garage
- überdachte Terrasse mit herrlichem Blick auf die Felder
- Liebevoll angelegter Garten
- gute Anbindung an Einkaufsmöglichkeiten, Schulen und öffentliche Einrichtungen



Objektnummer: 25418110 - 26629 Großefehn

## Alles zum Standort

Das Fehnhaus befindet sich in idyllischer Lage von Ostgroßefehn, einer der charmanten Ortschaften der Gemeinde Großefehn im Herzen Ostfrieslands. Geprägt von den typischen Fehnkanälen, Brücken und historischen Gulfhäusern bietet die Umgebung eine einzigartige Mischung aus ländlicher Ruhe und gewachsenem Dorfcharakter.

Direkt am Fehnkanal gelegen, genießen Sie hier den Blick auf das Wasser und die weite, grüne Landschaft – ein perfekter Ort für Naturliebhaber und alle, die das entschleunigte Leben auf dem Land zu schätzen wissen. Spaziergänge oder Fahrradtouren entlang der Kanäle beginnen direkt vor der Haustür, und auch Angler und Wasserfreunde kommen in dieser Umgebung voll auf ihre Kosten.

Trotz der ruhigen Lage ist die Infrastruktur hervorragend: Einkaufsmöglichkeiten, Schulen, Kindergärten, Ärzte und Restaurants befinden sich in unmittelbarer Nähe. Die Kreisstadt Aurich ist in nur wenigen Fahrminuten erreichbar, und auch die Nordseeküste liegt in angenehmer Distanz für einen spontanen Ausflug ans Meer.

Ostgroßefehn verbindet somit idyllisches Landleben mit guter Erreichbarkeit und bietet ein Zuhause, das Ruhe, Natur und Lebensqualität harmonisch vereint.

Objektnummer: 25418110 - 26629 Großefehn

## Weitere Informationen

Es liegt ein Energiebedarfsausweis vor.  
Dieser ist gültig bis 5.11.2035.  
Endenergiebedarf beträgt 243.60 kwh/(m<sup>2</sup>\*a).  
Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Gas.  
Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1936.  
Die Energieeffizienzklasse ist G.

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: 25418110 - 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)