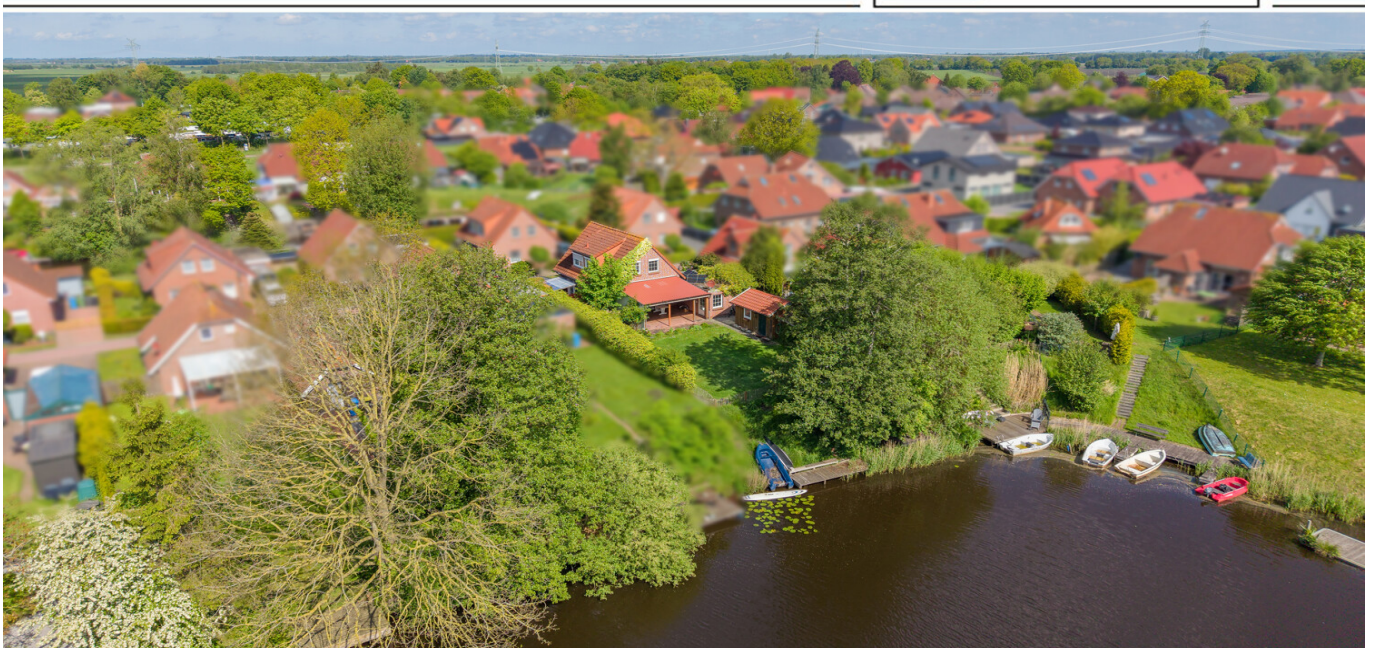


Großefehn

# Ferienhaus am Timmeler Meer – Zwei Wohneinheiten mit privater Steganlage

Objektnummer: 262100071



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

**KAUFPREIS: 395.000 EUR • WOHNFLÄCHE: ca. 98,58 m<sup>2</sup> • ZIMMER: 4 • GRUNDSTÜCK: 624 m<sup>2</sup>**

**Objektnummer: 262100071 - 26629 Großefehn**

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

Objektnummer: 262100071 - 26629 Großefehn

## Auf einen Blick

Objektnummer	262100071	Kaufpreis	395.000 EUR
Wohnfläche	ca. 98,58 m <sup>2</sup>	Haus	Ferienhaus
Dachform	Satteldach	Provision	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Zimmer	4	Bauweise	Massiv
Schlafzimmer	2	Nutzfläche	ca. 20 m <sup>2</sup>
Badezimmer	2	Ausstattung	Terrasse, Gäste-WC, Einbauküche
Baujahr	1992		
Stellplatz	3 x Freiplatz		

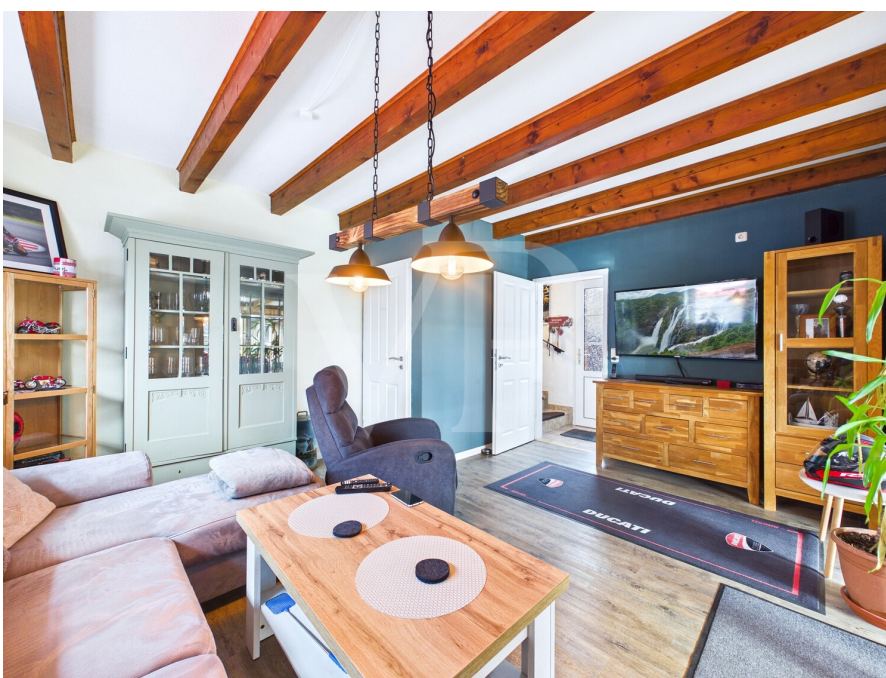
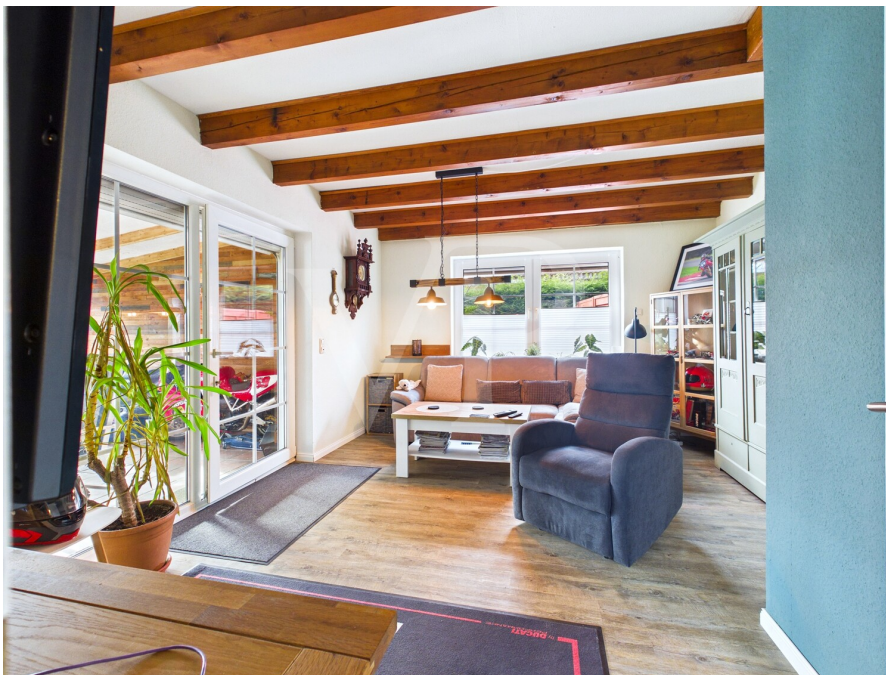
Objektnummer: 262100071 - 26629 Großefehn

## Auf einen Blick: Energiedaten

Heizungsart	Zentralheizung	Energieinformationen	VERBRAUCH
Wesentlicher Energieträger	Gas	Endenergieverbrauch	126.80 kWh/m <sup>2</sup> a
Energieausweis gültig bis	11.03.2036	Energie-Effizienzklasse	D
Befuerung	Gas	Baujahr laut Energieausweis	1992

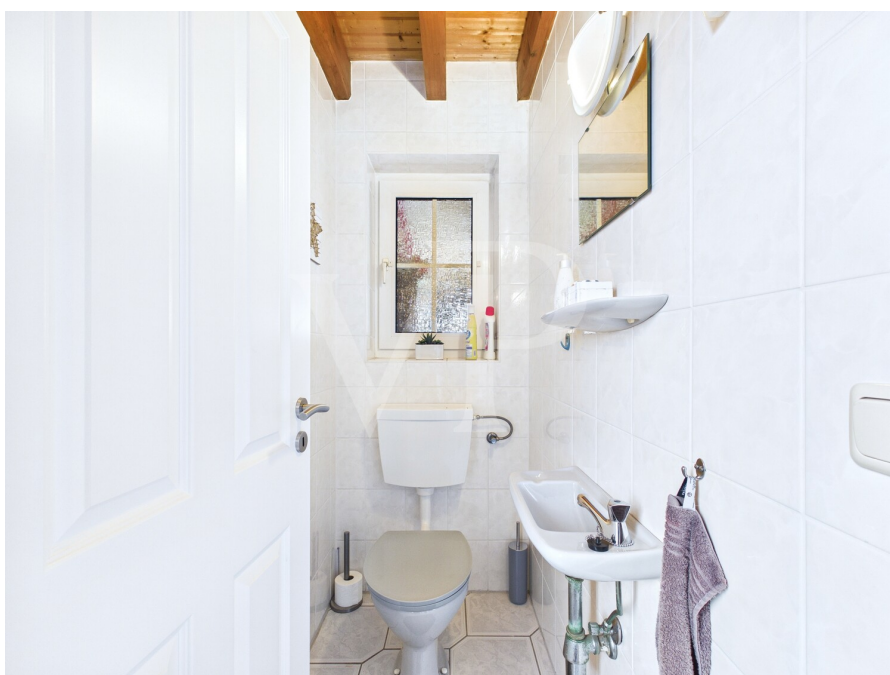
Objektnummer: 262100071 - 26629 Großefehn

## Die Immobilie



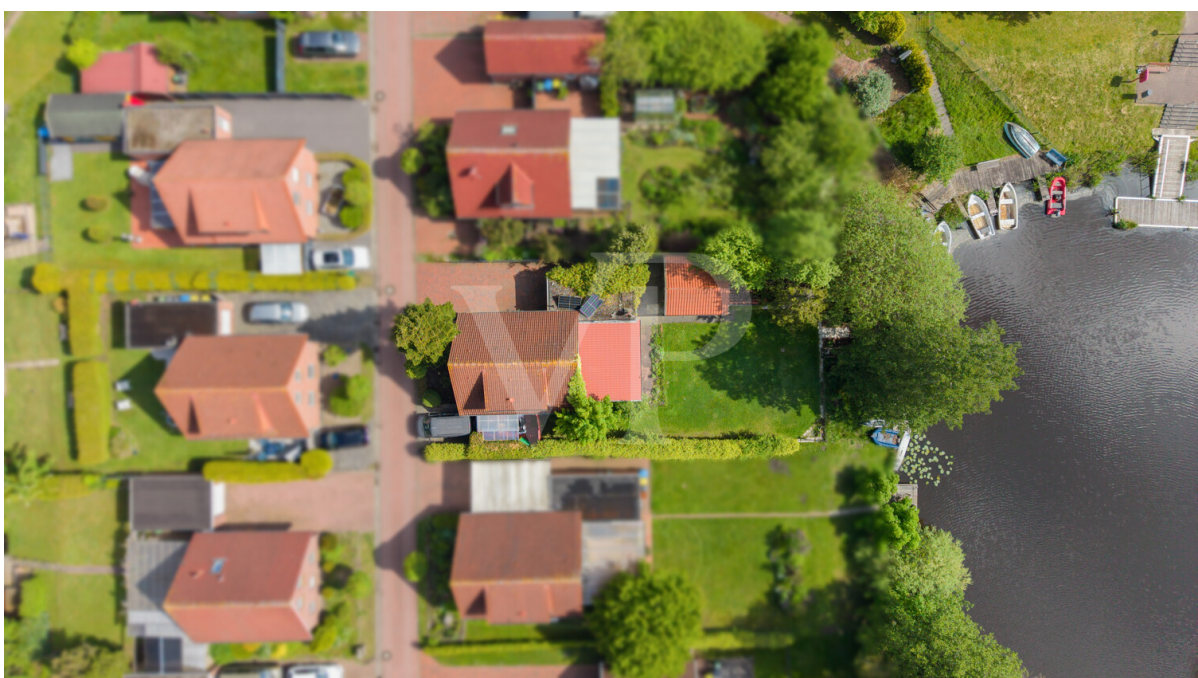
Objektnummer: 262100071 - 26629 Großefehn

## Die Immobilie



Objektnummer: 262100071 - 26629 Großefehn

## Die Immobilie



**Objektnummer: 262100071 - 26629 Großefehn**

## Ein erster Eindruck

Dieses gepflegte Ferienhaus aus dem Baujahr 1992 verfügt über eine Wohnfläche von ca. 98,58 m<sup>2</sup> verteilt auf zwei Wohneinheiten und befindet sich auf einem etwa 624 m<sup>2</sup> großen Grundstück. Mit insgesamt vier Zimmern, darunter zwei Schlafzimmer sowie zwei Badezimmer, bietet die Immobilie vielfältige Nutzungsmöglichkeiten – sowohl für den Eigenbedarf als auch als attraktives Feriendomizil.

Das Haus ist in zwei separate Wohneinheiten unterteilt und eröffnet dadurch flexible Nutzungsmöglichkeiten. Die Immobilie wird vollständig mietfrei übergeben und kann individuell genutzt werden – sei es zur Eigennutzung, als Mehrgenerationenlösung oder zur Ferienvermietung. Die Aufteilung ermöglicht eine vielseitige Gestaltung ganz nach den persönlichen Bedürfnissen und Vorstellungen der zukünftigen Eigentümer.

Die Immobilie präsentiert sich in einem gepflegten Zustand. Die Heizungsanlage wurde im Jahr 2021 erneuert. Das Haus ist harmonisch auf dem Grundstück gelegen und bietet eine angenehme Privatsphäre sowie vielfältige Nutzungsmöglichkeiten im Außenbereich.

Im Außenbereich laden eine gemütliche Terrasse sowie ein Sommergarten zum Verweilen und Entspannen ein. Der Sommergarten schafft zusätzlichen Raum für Erholung oder gemeinsame Aktivitäten.

Ein besonderes Highlight ist die eigene Steganlage, die einen direkten Zugang zum Wasser ermöglicht und den Freizeitwert der Immobilie deutlich erhöht. Sie bietet ideale Voraussetzungen für Wassersportfreunde oder alle, die die besondere Atmosphäre am Wasser genießen möchten.

Die durchdachte Raumaufteilung mit gemeinschaftlichen Wohnbereichen und privaten Rückzugsmöglichkeiten schafft ein angenehmes Wohngefühl.

Das Grundstück mit einer Fläche von etwa 624 m<sup>2</sup> bietet ausreichend Platz für Aktivitäten im Freien, gemütliche Aufenthaltsbereiche im Garten oder individuelle gärtnerische Gestaltungsideen.

Die Kombination aus der Lage am Timmeler Meer, der vorhandenen Steganlage sowie den Außenbereichen mit Terrasse und Sommergarten macht dieses Ferienhaus zu einer attraktiven Immobilie für Erholungssuchende und Interessenten einer Ferienimmobilie.

Gerne stellen wir Ihnen diese Immobilie im Rahmen eines persönlichen Gesprächs oder

**einer Besichtigung vor Ort näher vor. Nutzen Sie die Gelegenheit, dieses charmante Ferienhaus kennenzulernen und sich selbst von den Vorzügen dieses Angebots zu überzeugen.**

**Objektnummer: 262100071 - 26629 Großefehn**

## **Ausstattung und Details**

- **Zwei Wohneinheiten**
- **Steganlage**
- **Terrasse**
- **Sommergarten**

**Objektnummer: 262100071 - 26629 Großefehn**

## **Alles zum Standort**

**Dieses Einfamilienhaus befindet sich in Timmel, nur wenige Gehminuten vom Timmeler Meer entfernt. Timmel ist ein Ortsteil der Gemeinde Großefehn im Landkreis Aurich in Ostfriesland und liegt auf einer Geestinsel inmitten weiter Niederungsgebiete und Hochmoore.**

**Das Timmeler Meer und die darum liegende Natur lädt zu langen Spaziergängen und schönen Strandtagen im Sommer ein.**

**Im Ort finden sie alle wichtigen Dinge des Alltags wie Supermärkte und Ärzte.**

**Bemerkenswert ist auch das Reitsport-Touristik-Centrum, diese ist eins der größten und modernsten Reitsportanlagen Niedersachsens und ist Veranstaltungsort zahlreicher Events.**

**Kindergärten und Schulen sind über die nahegelegene Bushaltestelle erreichbar. Der Autobahnanschluß befindet sich in wenigen Kilometern.**

**Objektnummer: 262100071 - 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: 262100071 - 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)**