

Friedeburg

Spacious detached house with pool in a quiet cul-de-sac in Friedeburg-Horsten

Property ID: 2536103701



PURCHASE PRICE: 498.000 EUR • LIVING SPACE: ca. 147,22 m² • ROOMS: 6 • LAND AREA: 857 m²

Property ID: 2536103701 - 26646 Friedeburg

- At a glance
- The property
- Energy Data
- A first impression
- Details of amenities
- All about the location
- Other information
- Contact partner

Property ID: 2536103701 - 26646 Friedeburg

At a glance

| | |
|----------------------|---------------------------|
| Property ID | 2536103701 |
| Living Space | ca. 147,22 m ² |
| Roof Type | Gabled roof |
| Rooms | 6 |
| Bedrooms | 4 |
| Bathrooms | 1 |
| Year of construction | 2006 |

| | |
|-----------------------|---|
| Purchase Price | 498.000 EUR |
| Commission | Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises |
| Condition of property | Well-maintained |
| Construction method | Solid |
| Usable Space | ca. 30 m ² |
| Equipment | Terrace, Guest WC, Garden / shared use, Built-in kitchen |

Property ID: 2536103701 - 26646 Friedeburg

Energy Data

| | | | |
|--------------------------------|-----------------|--|---------------------------|
| Type of heating | Central heating | Energy Certificate | Energy demand certificate |
| Energy Source | Gas | Final Energy Demand | 151.96 kWh/m²a |
| Energy certificate valid until | 11.10.2033 | Energy efficiency class | E |
| Power Source | Gas | Year of construction according to energy certificate | 2006 |

Property ID: 2536103701 - 26646 Friedeburg

The property



Property ID: 2536103701 - 26646 Friedeburg

The property



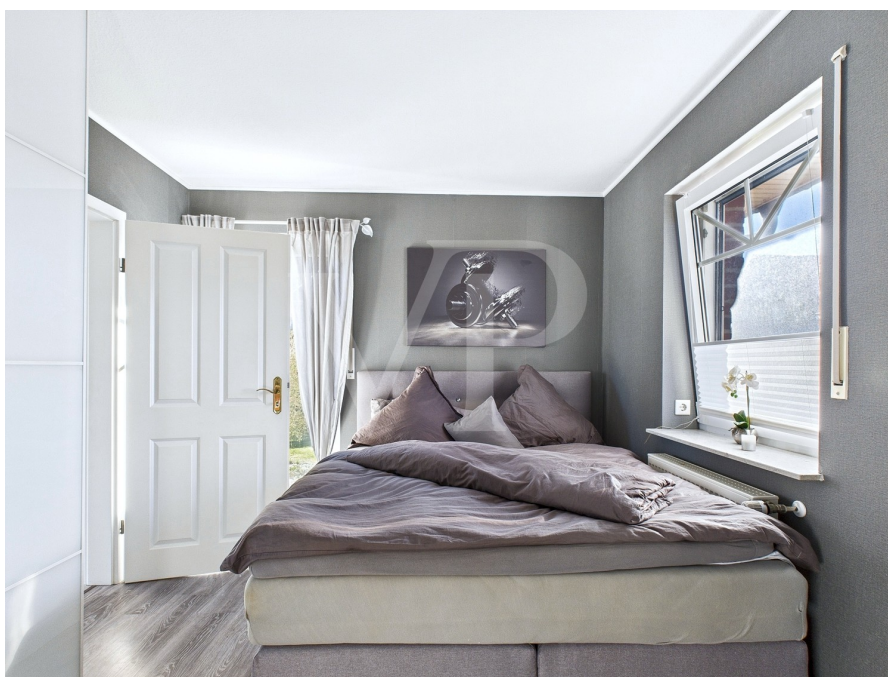
Property ID: 2536103701 - 26646 Friedeburg

The property



Property ID: 2536103701 - 26646 Friedeburg

The property



Property ID: 2536103701 - 26646 Friedeburg

The property



Property ID: 2536103701 - 26646 Friedeburg

The property



Property ID: 2536103701 - 26646 Friedeburg

A first impression

This well-designed detached house offers approximately 147.22 m² of living space and approximately 54 m² of additional usable space, providing ample room for families or couples. The thoughtful floor plan creates a functional and comfortable living environment. The practical layout and well-conceived living concept make this house a perfect home for families, where everyone can find their own space and feel completely at ease. The property features a total of six rooms, including five bedrooms. Four of the bedrooms are located on the first floor, while another bedroom is directly adjacent to the living area on the ground floor – ideal as a guest room, office, or for multi-generational living. The large bathroom on the first floor is fully equipped with a shower and bathtub. A particular highlight is the view from the bathtub directly overlooking the adjacent fields. The approximately 857 m² plot borders a field and offers plenty of space for outdoor relaxation. The garden features atmospheric lighting, creating a pleasant ambiance, especially in the evenings. A pool complements the outdoor living space and invites you to linger on warm days. Further features include: • Spacious garage directly accessible from the utility room • Attic above the garage converted into additional storage space • Quiet cul-de-sac location at the end of a residential street • Solid construction with attractive architecture • Versatile, finished attic. The house is located in Friedeburg-Horsten and combines a natural setting with good accessibility. Have we piqued your interest? We would be happy to show you the property in person.

Property ID: 2536103701 - 26646 Friedeburg

Details of amenities

- Grundwasserbrunnen
- Pool im Garten
- TV- und Internetanschluss in jedem Zimmer
- Gäste-WC
- Kleines Schlafzimmer im Erdgeschoss (auch als Büro nutzbar)
- Schöner Garten mit Beleuchtung
- Garage mit Zugang zum Garten und zum Haus
- Hauswirtschaftsraum
- Ausgebauter Dachboden
- Vier Schlafzimmer im Obergeschoss
- Voll ausgestattetes Badezimmer
- Pkw-Freiplätze auf der Auffahrt
- Sackgassenlage
- Feldrandlage
- Einbauküche
- Heizungsanlage mit neuem Heizkessel (ca. 8 Jahre alt)
- Regelmäßig gewartete Heizungsanlage

Property ID: 2536103701 - 26646 Friedeburg

All about the location

Friedeburg-Horsten – Ruhiges Wohnen mit guter Verkehrsanbindung

Horsten, ein Ortsteil der Gemeinde Friedeburg im Landkreis Wittmund, Niedersachsen, bietet eine idyllische, ländliche Umgebung mit hoher Wohnqualität. Die naturnahe Lage mit weitläufigen Feldern und Grünflächen schafft ein angenehmes Wohnumfeld für Familien und Ruhesuchende.

Verkehrsanbindung

Die verkehrstechnische Anbindung von Horsten ist günstig. Die Bundesstraße 436 verläuft durch den Ort und ermöglicht eine schnelle Verbindung zur Autobahn A29. Die nächstgelegene Anschlussstelle der A29 ist die Auffahrt Varel/Bockhorn, die über die B437 in östlicher Richtung erreichbar ist. Die Entfernung von Horsten zur Autobahnauffahrt beträgt etwa 15 Kilometer. Diese Verbindung ermöglicht eine zügige Erreichbarkeit der Städte Wilhelmshaven und Oldenburg.

Infrastruktur

Vor Ort gibt es eine Grundschule sowie Einkaufsmöglichkeiten für den täglichen Bedarf. Die gute Infrastruktur und die Nähe zur Nordsee machen die Region besonders attraktiv für Natur- und Erholungsliebhaber.

Insgesamt bietet Friedeburg-Horsten eine hohe Wohnqualität in ruhiger Umgebung mit gleichzeitig guter Verkehrsanbindung.

Property ID: 2536103701 - 26646 Friedeburg

Other information

Es liegt ein Energiebedarfsausweis vor.
Dieser ist gültig bis 11.10.2033.
Endenergiebedarf beträgt 151.96 kwh/(m²*a).
Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Gas.
Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 2006.
Die Energieeffizienzklasse ist E.

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.

Property ID: 2536103701 - 26646 Friedeburg

Contact partner

For further information, please contact your contact person:

Nils Onken

Fockenbollwerkstraße 1, 26603 Aurich

Tel.: +49 4941 - 99 03 98 0

E-Mail: ostfriesland@von-poll.com

To the Disclaimer of von Poll Immobilien GmbH

www.von-poll.com