Friedeburg

Großzügiges Einfamilienhaus mit Pool in ruhiger Sackgassenlage von Friedeburg-Horsten

Property ID: 2536103701

PURCHASE PRICE: 498.000 EUR • **LIVING SPACE:** ca. 147,22 m^2 • **ROOMS:** 6 • **LAND AREA:** 857 m^2

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 m²
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 m²
Equipment	Terrace, Guest WC, Garden / shared use, Built-in kitchen

Property ID: 2536103701 - 26646 Friedeburg

Energy Data

Type of heating	Central heating
Energy Source	Gas
Energy certificate valid until	11.10.2033
Power Source	Gas

Energy Certificate	Energy demand certificate
Final Energy Demand	151.96 kWh/m²a
Energy efficiency class	E
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

Dieses gut durchdachte Einfamilienhaus bietet auf ca 147,22 m² Wohnfläche und ca. 54 m² Nutzfläche ein großzügiges Raumangebot für Familien oder Paare mit Platzbedarf. Die durchdachte Grundrissgestaltung sorgt für eine funktionale und angenehme Wohnatmosphäre.

Die praktische Raumaufteilung und das durchdachtes Wohnkonzept machen das Haus zu einem perfekten Zuhause für Familien, in dem jeder seinen Platz findet und sich rundum wohlfühlen kann.

Das Objekt verfügt über insgesamt sechs Zimmer, darunter fünf Schlafzimmer. Vier der Schlafzimmer befinden sich im 1. Obergeschoss, während ein weiteres Schlafzimmer direkt an den Wohnbereich im Erdgeschoss angrenzt – ideal als Gästezimmer, Büro oder für ein generationsübergreifendes Wohnen.

Das große Badezimmer im Obergeschoss ist voll ausgestattet mit Dusche und Badewanne. Besonders hervorzuheben ist der Blick aus der Badewanne direkt auf die angrenzenden Felder.

Das ca. 857 m² große Grundstück liegt direkt am Feldrand und bietet viel Platz zur Erholung im Freien. Der Garten ist mit einer stimmungsvollen Beleuchtung ausgestattet, die vor allem in den Abendstunden für eine angenehme Atmosphäre sorgt. Ein Pool ergänzt das Freiluftangebot und lädt an warmen Tagen zum Verweilen ein.

Weitere Ausstattungsmerkmale
•Direkt vom Hauswirtschaftsraum zugängliche, geräumige Garage
•Dachboden über der Garage als zusätzliche Lagerfläche ausgebaut
•Ruhige Sackgassenlage am Ende einer Siedlungsstraße
•Solide Bauweise mit ansprechender Architektur
•Vielseitig nutzbarer, ausgebauter Dachboden

Das Haus befindet sich in Friedeburg-Horsten und kombiniert eine naturnahe Wohnlage mit einer guten Erreichbarkeit.

Haben wir Ihr Interesse geweckt? Gerne stellen wir Ihnen das Objekt persönlich vor.

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 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.

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