

Großefehn / Timmel

## Rural charm meets modern elegance – living, working and renting in Timmel

Property ID: 25210053



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

PURCHASE PRICE: 665.000 EUR • LIVING SPACE: ca. 317 m<sup>2</sup> • ROOMS: 13 • LAND AREA: 1.355 m<sup>2</sup>

Property ID: 25210053 - 26629 Großefehn / Timmel

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

Property ID: 25210053 - 26629 Großefehn / Timmel

## At a glance

|                      |                                         |
|----------------------|-----------------------------------------|
| Property ID          | 25210053                                |
| Living Space         | ca. 317 m²                              |
| Roof Type            | Gabled roof                             |
| Rooms                | 13                                      |
| Bedrooms             | 6                                       |
| Bathrooms            | 3                                       |
| Year of construction | 1880                                    |
| Type of parking      | 2 x Car port, 4 x Outdoor parking space |

|                               |                                                                           |
|-------------------------------|---------------------------------------------------------------------------|
| Purchase Price                | 665.000 EUR                                                               |
| Commission                    | Käuferprovision beträgt 2,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises |
| Modernisation / Refurbishment | 2014                                                                      |
| Condition of property         | Modernised                                                                |
| Construction method           | Solid                                                                     |
| Usable Space                  | ca. 120 m²                                                                |
| Equipment                     | Terrace, Guest WC, Sauna, Built-in kitchen                                |

Property ID: 25210053 - 26629 Großefehn / Timmel

## Energy Data

|                                |                   |                                                      |                           |
|--------------------------------|-------------------|------------------------------------------------------|---------------------------|
| Type of heating                | Central heating   | Energy Certificate                                   | Energy demand certificate |
| Energy Source                  | Light natural gas | Final Energy Demand                                  | 339.50 kWh/m²a            |
| Energy certificate valid until | 29.04.2034        | Energy efficiency class                              | H                         |
| Power Source                   | Gas               | Year of construction according to energy certificate | 1880                      |

Property ID: 25210053 - 26629 Großefehn / Timmel

## The property



Property ID: 25210053 - 26629 Großefehn / Timmel

## The property



Property ID: 25210053 - 26629 Großefehn / Timmel

## The property



Property ID: 25210053 - 26629 Großefehn / Timmel

## The property



Property ID: 25210053 - 26629 Großefehn / Timmel

## The property



Property ID: 25210053 - 26629 Großefehn / Timmel

## The property



Property ID: 25210053 - 26629 Großefehn / Timmel

## The property



Property ID: 25210053 - 26629 Großefehn / Timmel

## A first impression

Living with history and comfort – Modernized property in Timmel with three residential units currently used as holiday apartments, a commercial unit, idyllic garden, and direct pond access. This special house, dating back to 1880, is located in idyllic Timmel and combines historical charm with modern living standards. The total living space is divided into four independent units, and the commercial unit was extensively modernized in 2014. Generous windows, a fireplace, two terraces, a sauna, underfloor heating, and a beautifully landscaped garden with a conservatory and direct access to a small pond make this house a true retreat. A carport and additional parking spaces offer practical convenience. The first unit is located on the ground floor and is ideally suited as office or practice space. From the entrance area, you first enter a very spacious office with plenty of natural light. From here, the path leads straight ahead to three further, smaller offices. To the right of the entrance is a cozy dining room that flows seamlessly into a versatile multi-purpose room. Beyond this is a functional bathroom. The second residential unit is accessed via a separate entrance. A spacious hallway leads directly to the left into the modern kitchen with an open-plan living area. Large doors connect this room to the outside. From the hallway, you proceed straight ahead to the upper floor, where an impressive living room with a generous fireplace awaits. Opposite the staircase is a stylishly designed bathroom with an integrated sauna. To the right is a bedroom, and to the left are two further, quiet bedrooms. A small staircase leads further up to a gallery with an additional room – ideal as a study or hobby room. The third unit is also located on the ground floor and begins with a small entrance hall. From here, the path leads straight ahead into a second hallway, which turns right and leads directly into the bright living room. To the left is a bathroom, next to it the bedroom, and finally a separate kitchen. At the end of this living area, another room leads to the guest WC. The fourth unit is accessed via the same entrance hall. A staircase leads to the first floor, where a hallway connects all the rooms: to the left is a bedroom, straight ahead another, and at the right end of the hallway is the open-plan living and kitchen area. A modern bathroom is located directly to the right at the beginning of the hallway. The property also includes practical ancillary rooms, two carports, and outdoor storage. It's an ideal home for those who appreciate spaciousness, flexible room layouts, and a natural lifestyle – perfect for multi-generational living, self-employed individuals, or discerning landlords.

Property ID: 25210053 - 26629 Großefehn / Timmel

## Details of amenities

- 4 Einheiten
- Sauna
- Carport
- Wintergarten
- Teich
- Garten
- Terrasse
- Schuppen
- Fußbodenheizung
- Kamin
- Regendusche
- Gäste Wc

Property ID: 25210053 - 26629 Großefehn / Timmel

## All about the location

Die Immobilie befindet sich in ruhiger, naturnaher Lage im idyllischen Ortsteil Timmel, der zur Gemeinde Großefehn im Landkreis Aurich gehört. Die Umgebung ist geprägt von weitläufigen Grünflächen, Wasserläufen und typischem ostfriesischem Charme – ideal für Menschen, die eine entspannte und ländliche Wohnatmosphäre zu schätzen wissen.

Trotz der ruhigen Lage ist eine gute Infrastruktur vorhanden: Einkaufsmöglichkeiten, Schulen, Ärzte und weitere Einrichtungen des täglichen Bedarfs sind in wenigen Autominuten erreichbar. Der beliebte Timmeler Meer – ein Natursee mit Freizeit- und Erholungsmöglichkeiten – befindet sich ebenfalls in der Nähe und lädt zu Spaziergängen, Wassersport oder einfach zum Entspannen ein.

Die Verkehrsanbindung ist ebenfalls günstig: Über die Bundesstraße B72 und die nahegelegenen Landstraßen besteht eine schnelle Verbindung in die umliegenden Städte wie Aurich, Leer oder Emden. Auch die A31 ist in kurzer Zeit erreichbar und ermöglicht eine gute Anbindung an das überregionale Verkehrsnetz.

Property ID: 25210053 - 26629 Großefehn / Timmel

## Other information

Es liegt ein Energiebedarfsausweis vor.

Dieser ist gültig bis 29.4.2034.

Endenergiebedarf beträgt 339.50 kwh/(m<sup>2</sup>\*a).

Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Erdgas leicht.

Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1880.

Die Energieeffizienzklasse ist H.

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. 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: 25210053 - 26629 Großefehn / Timmel

## 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](mailto:ostfriesland@von-poll.com)

*To the Disclaimer of von Poll Immobilien GmbH*

---

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