

Großefehn

Country house by the canal - expansion potential and optional pastureland

Property ID: 25210070



www.von-poll.com

PURCHASE PRICE: 199.000 EUR • LIVING SPACE: ca. 152,3 m² • ROOMS: 6 • LAND AREA: 1.938 m²

Property ID: 25210070 - 26629 Großefehn

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

Property ID: 25210070 - 26629 Großefehn

At a glance

Property ID	25210070	Purchase Price	199.000 EUR
Living Space	ca. 152,3 m ²	Commission	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Roof Type	Gabled roof	Construction method	Solid
Rooms	6	Usable Space	ca. 53 m ²
Bedrooms	3	Equipment	Terrace, Built-in kitchen, Balcony
Bathrooms	2		
Year of construction	1900		
Type of parking	3 x Car port, 3 x Outdoor parking space		

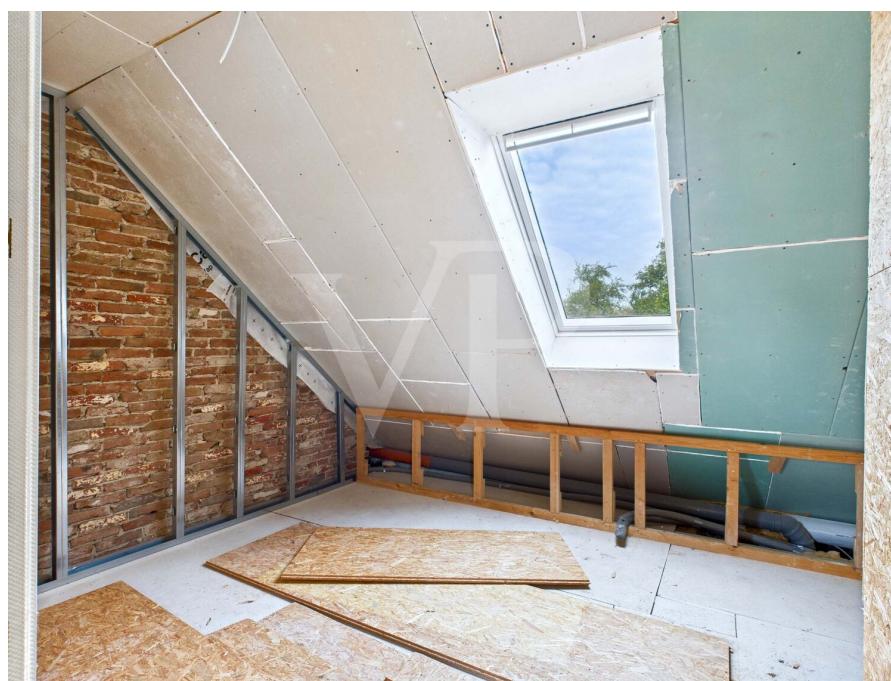
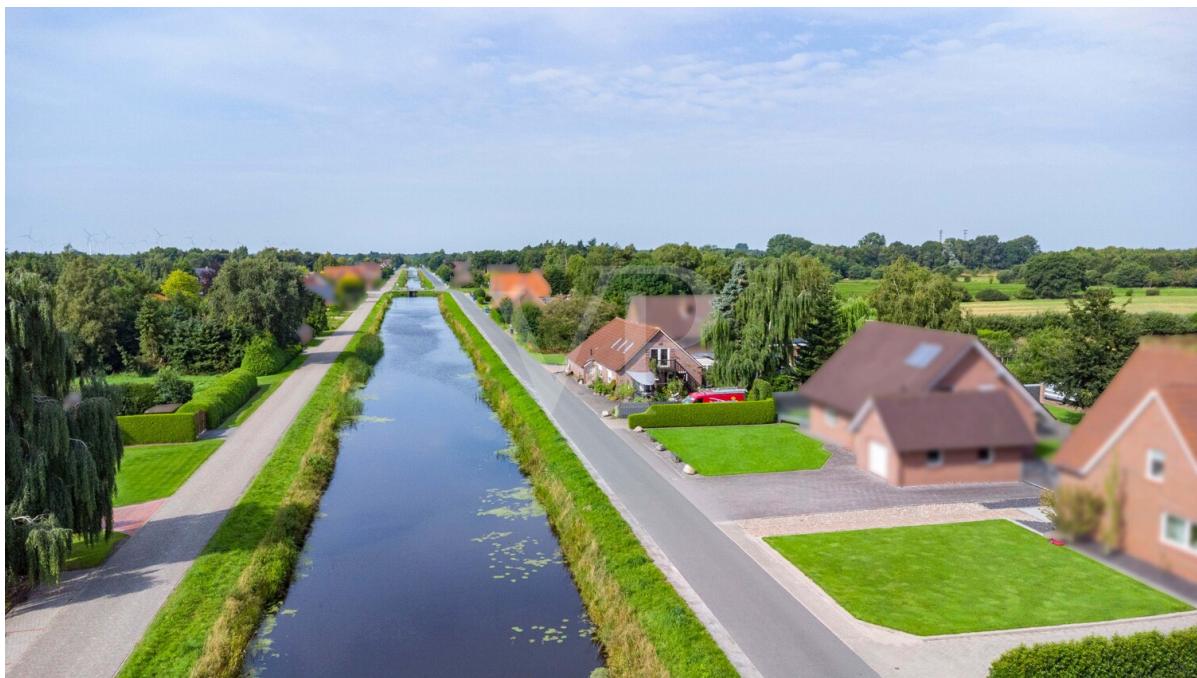
Property ID: 25210070 - 26629 Großefehn

Energy Data

Type of heating	Central heating	Energy Certificate	Energy demand certificate
Energy Source	Gas	Final Energy Demand	393.20 kWh/m ² a
Energy certificate valid until	28.08.2035	Energy efficiency class	H
Power Source	Gas	Year of construction according to energy certificate	1900

Property ID: 25210070 - 26629 Großefehn

The property



Property ID: 25210070 - 26629 Großefehn

The property



Property ID: 25210070 - 26629 Großefehn

The property



Property ID: 25210070 - 26629 Großefehn

The property



Property ID: 25210070 - 26629 Großefehn

The property



Property ID: 25210070 - 26629 Großefehn

A first impression

This charming house in Großefehn offers not only ample space inside, but also, if desired, in the surrounding countryside: An adjacent pasture of approximately 13,480 m² can be purchased for €25,000. This provides ideal conditions for keeping animals, gardening projects, or simply spacious living with panoramic views. The house was originally built with solid construction methods and underwent extensive modernization in 2018. This included the installation of a new gas heating system, updated electrical wiring and sockets, a cement floor poured over newly laid pipes, and the replacement of doors, frames, and part of the flooring. Significant investment was also made in the exterior: a spacious three-section carport was built, drainage pipes were installed, and the paths and front yard were paved. The conversion of the former hayloft with six Velux windows is particularly noteworthy – offering further design possibilities, while the roof and floor are already insulated. The house is divided into two separate living units, allowing for both shared living and potential rental options. On the ground floor, you'll find a comfortable apartment with two bedrooms, a bathroom, and an open-plan kitchen that flows seamlessly into the bright living room. From here, you can access the summer garden, a perfect place to relax in any season. A convenient pantry adjoining the kitchen is a practical addition, as is a further small bathroom directly connected to one of the bedrooms. The entrance hall also leads to a workshop with direct access to the attached barn – ideal for DIY projects or hobbyists. A laundry room completes the space on this level. A staircase on the right side of the house leads to the upper floor, which is currently being renovated and therefore offers plenty of scope for your own ideas. A spacious open-plan kitchen and living area opens up here, leading to a bedroom and a bathroom. Thanks to the existing skylights and insulation, the living space is bright and expandable, allowing you to design it according to your preferences. The outdoor area boasts a spacious garden, providing ample room for families, leisure activities, and relaxing hours outdoors. The property is complemented by a practical driveway, a carport, and a covered walkway to the stables. This house combines high-quality living on the ground floor with design flexibility on the upper floor, thus offering an ideal blend of comfort, individuality, and potential.

Property ID: 25210070 - 26629 Großefehn

Details of amenities

Renovierung- und Sanierungsmaßnahmen im Jahr 2018

- Zementboden
- Rohrleitungen
- Bad en Suite (inkl. Fußbodenerwärmung)
- Balkontür im Schlafzimmer
- Türen und Zagen
- Elektrik
- Gasheizung
- Doppeltür zu den Stallungen
- Teilw. Boden gegossen in den Stallungen
- Ausbau Dachgeschoss (Inkl. Dämmung & Dachfenster)
- 3-Teiliges Carport
- Drainage
- Wege vor dem Haus gepflastert

Ausstattung:

- Großes Grundstück
- Ruhige Lage
- Zwei Wohneinheiten
- Ausbaupotenzial
- Offene Wohnküche
- Zwei Bäder im EG
- Scheune
- Sommergarten
- Dachgeschosswohnung im Rohbau
- Balkon mit Kanalblick
- Werkstatt
- Optionale Weidefläche (kann zusätzlich käuflich erworben werden)

Property ID: 25210070 - 26629 Großefehn

All about the location

Diese ausbaufähige Immobilie befindet sich in einer attraktiven und naturnahen Wohnlage der Gemeinde Großefehn, direkt am idyllischen Kanal. Von Haus und Grundstück aus bietet sich ein weiter Blick über das glitzernde Wasser und die angrenzenden Wiesen und Felder. Hier genießen Sie zu jeder Jahreszeit eine ruhige und entspannte Atmosphäre, ob beim Frühstück auf der Terrasse mit Blick auf vorbeiziehende Boote, oder bei einem abendlichen Spaziergang entlang des Kanals.

Trotz der ruhigen Lage profitieren Sie von einer guten Infrastruktur. Einkaufsmöglichkeiten, Schulen, Kindergärten, Ärzte und Apotheken befinden sich in kurzer Entfernung und sind schnell erreichbar. Die Gemeinde ist über die Bundesstraßen B72 und B436 sehr gut an das regionale Straßennetz angebunden. Die Autobahnen A31 und A28 erreichen Sie je nach Anschluss in etwa 15–25 Minuten, wodurch auch überregionale Ziele bequem erreichbar sind.

Der öffentliche Nahverkehr ist durch mehrere Buslinien gesichert, die regelmäßig Verbindungen nach Aurich, Wiesmoor, Leer und in weitere Orte der Umgebung bieten. Für Radfahrer und Spaziergänger eröffnen sich zahlreiche Möglichkeiten, die Umgebung auf gut ausgebauten Wegen zu erkunden, insbesondere die Fehnlandschaft mit ihren Kanälen, Brücken, Wallhecken und weiten Blicken über Felder und Wiesen.

Die Lage vereint somit Wohnen in herrlicher Natur direkt am Wasser und gleichzeitig eine gute Verkehrsanbindung an die umliegenden Städte und Ortschaften.

Property ID: 25210070 - 26629 Großefehn

Other information

Es liegt ein Energiebedarfssausweis vor.

Dieser ist gültig bis 28.8.2035.

Endenergiebedarf beträgt 393.20 kwh/(m²*a).

Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Gas.

Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1900.

Die Energieeffizienzklasse ist H.

GELDWÄSCHE: Als Immobilienmaklerunternehmen ist die von Poll Immobilien GmbH nach § 2 Abs. 1 Nr. 14 und § 11 Abs. 1, 2 Geldwäschegegesetz (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 Geldwäschegegesetz 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: 25210070 - 26629 Großefehn

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