

Friedeburg

# Projektierte Dachgeschosswohnung KfW 40 mit Wärmepumpe und PV Anlage in zentraler Lage

Property ID: 2621003216



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

**PURCHASE PRICE: 189.900 EUR • LIVING SPACE: ca. 62 m<sup>2</sup> • ROOMS: 2.5 • LAND AREA: 234 m<sup>2</sup>**

**Property ID: 2621003216 - 26446 Friedeburg**

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

Property ID: 2621003216 - 26446 Friedeburg

## At a glance

Property ID	2621003216	Purchase Price	189.900 EUR
Living Space	ca. 62 m <sup>2</sup>	Commission	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Roof Type	Gabled roof		
Rooms	2.5		
Bedrooms	1.5		
Bathrooms	1	Condition of property	Projected
Year of construction	2027	Construction method	Prefabricated components
Type of parking	1 x Outdoor parking space	Equipment	Garden / shared use, Balcony

Property ID: 2621003216 - 26446 Friedeburg

## Energy Data

Type of heating	Underfloor heating	Energy Certificate	Energy demand certificate
Energy Source	Electro	Final Energy Demand	15.00 kWh/m <sup>2</sup> a
Energy certificate valid until	11.07.2033	Energy efficiency class	A+
Power Source	Air-to-water heat pump	Year of construction according to energy certificate	2023

Property ID: 2621003216 - 26446 Friedeburg

## The property



Property ID: 2621003216 - 26446 Friedeburg

## The property



Property ID: 2621003216 - 26446 Friedeburg

## The property



Property ID: 2621003216 - 26446 Friedeburg

## The property



Property ID: 2621003216 - 26446 Friedeburg

## The property



Property ID: 2621003216 - 26446 Friedeburg

## The property



Property ID: 2621003216 - 26446 Friedeburg

## The property



Property ID: 2621003216 - 26446 Friedeburg

## The property



Property ID: 2621003216 - 26446 Friedeburg

## The property



**Property ID: 2621003216 - 26446 Friedeburg**

## A first impression

Entdecken Sie Ihr neues Zuhause in unserem hochwertigen Neubauprojekt, das Ihnen höchsten Wohnkomfort und Energieeffizienz bietet. Dieses moderne Reihenhaus umfasst insgesamt 8 Wohneinheiten und überzeugt durch eine Vielzahl an erstklassigen Ausstattungsmerkmalen in bester Lage von Friedeburg.

Die schöne Dachgeschosswohnung verfügt über ein Schlafzimmer sowie ein weiteres Zimmer, das sich ideal als Büro eignet.

Der helle und einladende Wohn- und Essbereich ist offen gestaltet und bietet direkten Zugang zum Balkon. Hier können Sie entspannte Stunden im Freien genießen. Die gesamte Wohnung ist mit einer Fußbodenheizung ausgestattet, die für wohlige Wärme und ein angenehmes Raumklima sorgt. Ein hochwertiger Vinylboden verleiht den Räumen eine moderne und elegante Optik. Das vollausgestattete Badezimmer inklusive ebenerdiger Dusche lässt keine Wünsche offen und sorgt für Ihren täglichen Komfort.

Energieeffizienz und Nachhaltigkeit:

Die moderne Wärmepumpe sorgt für eine effiziente und umweltfreundliche Beheizung der Wohnung.

Eine 20 qm große Photovoltaikanlage mit einer Leistung von 3,64 kWh unterstützt die Energieversorgung und trägt zur Reduzierung der Energiekosten bei.

Dieses Neubauprojekt in zentraler Lage von Friedeburg bietet Ihnen nicht nur ein modernes und komfortables Zuhause, sondern auch nachhaltige und energieeffiziente Lösungen für eine zukunftssichere Wohnqualität. Vereinbaren Sie noch heute einen Besichtigungstermin und überzeugen Sie sich selbst von den vielen Vorteilen dieser attraktiven Immobilie.

Die Immobilie wird voraussichtlich 2027 fertiggestellt.

Die Balkone sind nicht zur Straße ausgerichtet und dienen nur zu Veranschaulichung.

Es handelt sich um Wohnung 16 (siehe Grundriss).

**Property ID: 2621003216 - 26446 Friedeburg**

## Details of amenities

Wärmepumpe - PV Anlage - Fußbodenheizung - Elektrische Jalousien - Offener  
Wohn,-Essbereich - Balkon - Vinyl - Fliesen - Kunststofffenster mit  
Dreifachverglasung - Parkplatz

**Property ID: 2621003216 - 26446 Friedeburg**

## All about the location

Friedeburg ist eine Gemeinde und ein staatlich anerkannter Erholungsort im Landkreis Wittmund in Niedersachsen. Friedeburg ist ein kleiner, ländlich geprägter Ort, der zu ausgedehnten Radtouren einlädt. Der kleine, gemütliche Ort bietet ruhiges Wohnen mit vielen Grünflächen und lädt auch zu ausgedehnten Ausflügen in die Natur ein. Der beliebte Badesee ist ca. 1 km entfernt und lässt Kinderherzen höher schlagen. Ein Kindergarten, eine Kinderkrippe, eine Grundschule und eine weiterführende Schule befinden sich direkt im Ort und sind fußläufig erreichbar.

Weitere Schulen befinden sich in Wittmund und Wiesmoor und können mit dem Schulbus erreicht werden. Im Ortskern von Friedeburg haben sich zahlreiche Ärzte niedergelassen. Auch eine renommierte Zahnklinik ist im Ort ansässig. Einkaufsmöglichkeiten und alles, was man für den täglichen Bedarf braucht, sind von der Immobilie aus fußläufig zu erreichen. Für ausgiebige Shoppingtouren steht Ihnen die schöne Stadt Oldenburg zur Verfügung. Diese ist über die direkte Autobahnanbindung an die A29 zu erreichen.

Auch für Studierende bieten sich zahlreiche Möglichkeiten, da Wilhelmshaven, Emden und Oldenburg schnell zu erreichen sind. Die wunderschöne Nordseeküste und das historische Wattenmeer sind nur 30 Kilometer entfernt. Darüber hinaus laden die bekannten Städte Emden, Jever, Wilhelmshaven und Oldenburg mit ihren unterschiedlichen, typisch nordischen Innenstädten zum Bummeln und gemütlichen Abenden ein.

**Property ID: 2621003216 - 26446 Friedeburg**

## Other information

**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: 2621003216 - 26446 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](mailto:ostfriesland@von-poll.com)

*To the Disclaimer of von Poll Immobilien GmbH*

---

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