

Friedeburg

Großzügiges Einfamilienhaus auf 1.132 m² Grundstück – gepflegt, vielseitig und naturnah

Property ID: 26361053



PURCHASE PRICE: 309.000 EUR • LIVING SPACE: ca. 153,02 m² • ROOMS: 6 • LAND AREA: 1.132 m²

Property ID: 26361053 - 26446 Friedeburg

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

Property ID: 26361053 - 26446 Friedeburg

At a glance

Property ID	26361053	Purchase Price	309.000 EUR
Living Space	ca. 153,02 m²	House	Single-family house / Detached house
Roof Type	Gabled roof	Commission	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Rooms	6	Construction method	Solid
Bedrooms	5	Equipment	Terrace, Guest WC, Garden / shared use, Built-in kitchen
Bathrooms	2		
Year of construction	1978		
Type of parking	2 x Outdoor parking space, 1 x Garage		

Property ID: 26361053 - 26446 Friedeburg

Energy Data

Type of heating	Underfloor heating	Energy Certificate	Energy consumption certificate
Energy Source	Gas	Final energy consumption	188.00 kWh/m²a
Energy certificate valid until	15.07.2036	Energy efficiency class	F
Power Source	Gas	Year of construction according to energy certificate	1978

Property ID: 26361053 - 26446 Friedeburg

The property



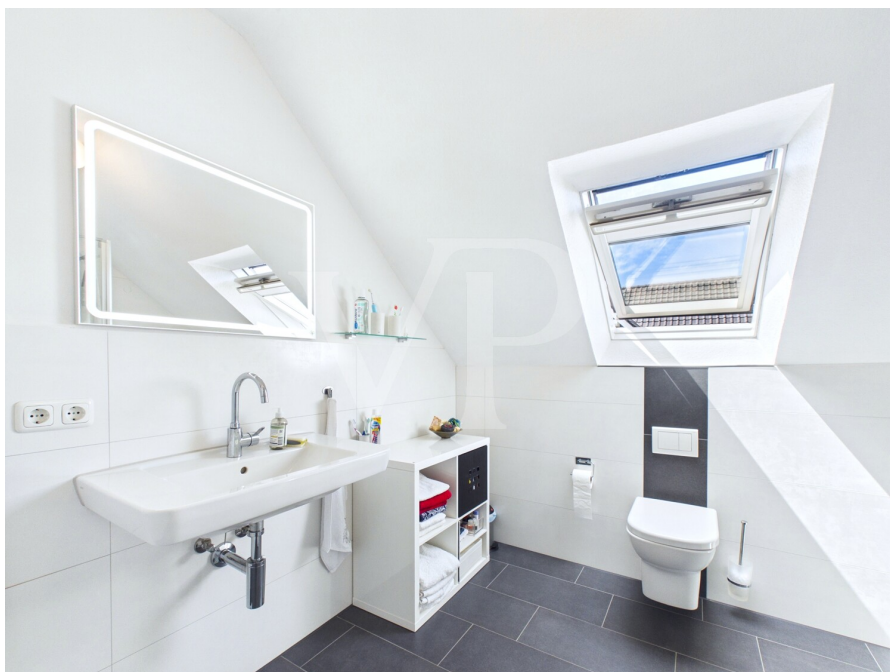
Property ID: 26361053 - 26446 Friedeburg

The property



Property ID: 26361053 - 26446 Friedeburg

The property



Property ID: 26361053 - 26446 Friedeburg

The property



Property ID: 26361053 - 26446 Friedeburg

The property



Property ID: 26361053 - 26446 Friedeburg

A first impression

Dieses massiv errichtete Einfamilienhaus aus dem Jahr 1978 bietet auf ca. 153 m² Wohnfläche und einem großzügigen Grundstück von ca. 1.132 m² ein Zuhause für Menschen, die Wert auf Raum, Privatsphäre und ein naturnahes Wohnumfeld legen.

Bereits beim Betreten des Hauses empfängt Sie ein großzügiger Eingangsbereich. Von hier aus erschließen sich die verschiedenen Wohnbereiche des Erdgeschosses. Ein 2015 saniertes Gästebad mit Dusche sorgt für zusätzlichen Komfort.

Das Herzstück des Erdgeschosses bildet der großzügige Wohn- und Essbereich. Von hier aus gelangen Sie direkt auf die im Jahr 2017 neu überdachte Terrasse. Sie schafft einen geschützten Übergang zwischen Wohnraum und Garten und lädt dazu ein, den Blick ins Grüne zu genießen.

Die separate Küche ist mit einer Einbauküche ausgestattet. Direkt angrenzend befindet sich der praktische Hauswirtschaftsraum mit eigenem Ausgang in den Garten – kurze Wege und eine durchdachte Aufteilung erleichtern hier den Alltag.

Ein weiteres Zimmer im Erdgeschoss wird derzeit als Arbeitszimmer genutzt. Durch seine Lage und Größe eignet es sich ebenso als Schlafzimmer und eröffnet damit die Möglichkeit, wesentliche Bereiche des täglichen Lebens auf einer Ebene zu gestalten.

Über eine schöne Holzterrasse erreichen Sie das Ober- beziehungsweise Dachgeschoss. Hier stehen vier individuell nutzbare Zimmer zur Verfügung. Ob Schlafzimmer, Kinderzimmer, Gästezimmer oder Homeoffice – die Raumaufteilung bietet viel Flexibilität und lässt sich an unterschiedliche Lebenssituationen anpassen.

Das Badezimmer im Obergeschoss verfügt über eine Dusche und wurde im Jahr 2021 saniert.

Besonders prägend für die Immobilie ist das ca. 1.132 m² große, wunderschön eingewachsene Grundstück. Der gewachsene Baum- und Pflanzenbestand schafft ein hohes Maß an Privatsphäre und verleiht dem Garten seinen ganz eigenen Charakter. Hier findet sich viel Raum zum Entspannen, Spielen oder einfach zum Genießen der grünen Umgebung.

Das Haus wurde über die Jahre laufend instand gehalten. Im Mai 2026 wurde eine neue Viessmann Gasheizung installiert. In diesem Zusammenhang wurden auch die Anschlüsse der Fußbodenheizung erneuert. Das gesamte Haus wird über eine Fußbodenheizung beheizt.

Die vorhandenen Mahagoniholzfenster befinden sich in einem sehr gepflegten Zustand. Die Rahmen sind auf der Innenseite weiß lackiert und außen dunkel gehalten. Die Doppelverglasung beziehungsweise die Scheiben wurden nach Angaben des Eigentümers etwa im Jahr 2017 erneuert.

Bei den Bodenbelägen finden sich unter anderem Terrakottafliesen, Fliesen, Teppich und Biokork. Ein Glasfaseranschluss ist bereits vorhanden und schafft gute Voraussetzungen für Homeoffice und moderne digitale Anwendungen.

Eine Garage sowie zwei weitere Stellmöglichkeiten auf der Auffahrt ergänzen das Platzangebot.

Property ID: 26361053 - 26446 Friedeburg

Details of amenities

- > Massiv errichtetes Einfamilienhaus
- > Baujahr 1978
- > ca. 153 m² Wohnfläche
- > ca. 1.132 m² Grundstück
- > 6 Zimmer
- > großzügiger Wohn- und Essbereich
- > separate Küche mit Einbauküche
- > Hauswirtschaftsraum mit Gartenzugang
- > Arbeits-/Schlafzimmer im Erdgeschoss
- > Gästebad mit Dusche, saniert 2015
- > Badezimmer im Obergeschoss mit Dusche, saniert 2021
- > überdachte Terrasse aus 2017
- > Fußbodenheizung im gesamten Haus
- > neue Viessmann Gasheizung 2026 erneuert
- > Anschlüsse der Fußbodenheizung 2026 erneuert
- > gepflegte Mahagoniholzfenster
- > Doppelverglasung, Scheiben ca. 2017 erneuert
- > Terrakottafliesen, Fliesen, Teppich und Biokork
- > Glasfaseranschluss vorhanden
- > Garage mit angrenzendem Abstellraum für Gartengeräte etc.
- > zwei zusätzliche Stellmöglichkeiten auf der Auffahrt
- > großzügiger, gewachsener und sightgeschützter Garten
- > laufend instand gehalten

Property ID: 26361053 - 26446 Friedeburg

All about the location

Die Immobilie befindet sich in einer ruhigen und gewachsenen Wohnlage im Hauptort Friedeburg. Das von Einfamilienhäusern und großzügigen Grundstücken geprägte Wohnumfeld bietet angenehme Voraussetzungen für alle, die naturnah wohnen und gleichzeitig die Infrastruktur des Ortes nutzen möchten.

Friedeburg liegt im Landkreis Wittmund im östlichen Ostfriesland und ist als staatlich anerkannter Erholungsort besonders durch seine grüne und vergleichsweise dünn besiedelte Umgebung geprägt. Wald- und Naturflächen sowie vielfältige Möglichkeiten für Spaziergänge und Radtouren unterstreichen den hohen Freizeit- und Erholungswert der Region.

Die Einrichtungen des täglichen Bedarfs sind im Hauptort Friedeburg erreichbar. Auch für Familien bietet die Gemeinde eine gute Bildungs- und Betreuungsstruktur. Im Gemeindegebiet befinden sich mehrere Grundschulstandorte sowie weiterführende Bildungsangebote; die Gemeinde führt eine eigene Übersicht der vorhandenen Bildungseinrichtungen.

Verkehrstechnisch ist Friedeburg über die Bundesstraßen B 436 und B 437 an das regionale Straßennetz angebunden. Über diese Verbindungen sind unter anderem die umliegenden Städte und Gemeinden sowie die A 29 und A 31 erreichbar.

Die Lage verbindet damit ruhiges Wohnen in einem grünen Umfeld mit den Vorzügen eines gut aufgestellten Grundzentrums. Insbesondere das gewachsene Wohngebiet und die naturnahe Umgebung machen den Standort zu einer interessanten Wohnlage für Familien, Paare und alle, die großzügiges Wohnen mit viel Privatsphäre schätzen.

Property ID: 26361053 - 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

To the Disclaimer of von Poll Immobilien GmbH

www.von-poll.com