Großefehn – Aurich

Effizient & Ebenerdig - Modernes Eigenheim mit ELW in bevorzugter Lage

Número de propiedad: 242100052

PRECIO DE COMPRA: 470.000 EUR • **SUPERFICIE HABITABLE:** ca. 160 m² • **HABITACIONES:** 4 • **SUPERFICIE DEL TERRENO:** 650 m²

Número de propiedad: 242100052 - 26629 Großefehn – Aurich

- De un vistazo
- La propiedad
- Datos energéticos
- Una primera impresión
- Detalles de los servicios
- Todo sobre la ubicación
- Otros datos
- Contacto con el socio

Número de propiedad: 242100052 - 26629 Großefehn – Aurich

De un vistazo

Número de propiedad	242100052
Superficie habitable	ca. 160 m²
Tipo de techo	Techo inclinado
Ocupación a partir de	Previo acuerdo
Habitaciones	4
Dormitorios	2
Baños	2
Año de construcción	2019
Tipo de aparcamiento	1 x Garaje

Precio de compra	470.000 EUR
Casa	Casa unifamiliar
Comisión	Käuferprovision beträgt 3,00 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Estado de la propiedad	como nuevo
Método de construcción	Sólido
Espacio utilizable	ca. 0 m²
Características	Terraza, WC para invitados, Jardín / uso compartido, Cocina empotrada, Balcón

Número de propiedad: 242100052 - 26629 Großefehn – Aurich

Datos energéticos

Tipo de calefacción	Calefacción por suelo radiante
Fuente de energía	GAS
Certificado energético válido hasta	18.10.2031
Fuente de energía	Gas

Certificado energético	Certificado de consumo
Consumo de energía final	36.00 kWh/m²a
Clase de eficiencia energética	A

Número de propiedad: 242100052 - 26629 Großefehn – Aurich

La propiedad

Número de propiedad: 242100052 - 26629 Großefehn – Aurich

La propiedad

Número de propiedad: 242100052 - 26629 Großefehn – Aurich

La propiedad

Número de propiedad: 242100052 - 26629 Großefehn – Aurich

La propiedad

Número de propiedad: 242100052 - 26629 Großefehn – Aurich

La propiedad

Número de propiedad: 242100052 - 26629 Großefehn – Aurich

La propiedad

Número de propiedad: 242100052 - 26629 Großefehn – Aurich

La propiedad

Número de propiedad: 242100052 - 26629 Großefehn – Aurich

La propiedad

Número de propiedad: 242100052 - 26629 Großefehn – Aurich

Una primera impresión

Dieses futuristisch orientierte Pultdachhaus aus dem Baujahr 2019 bietet für Sie hochwertigen Wohnkomfort auf rund 160 qm. Schon von der Anfahrtsstraße aus wirkt das individuell konzipierte Haus beeindruckend. Die große Doppelgarage in Verbindung mit einem möglichen Wohnmobil-Stellplatz unterstreicht die Nutzbarkeit. Die erstklassige Lage in der Siedlung garantiert Ruhe und bietet dennoch eine zentrale Position. Die Energieeffizienz bei diesem Objekt ist besonders hervorzuheben. Der Sinn für Details ist sofort im geräumigen Eingangsbereich spürbar. Der moderne und gleichzeitig elegante Wohnstil wird durch viel Lichteinfall und hohe Decken im Wohn- und Essbereich besonders betont. Die Immobilie zeichnet sich durch eine exklusive und gehobene Innenausstattung aus. Neben der Fußbodenheizung, die im gesamten Haus für wohlige Wärme sorgt, finden sich besondere Ausstattungsmerkmale wie ein Edelholzbodenbelag, ein Quooker für sofortiges heißes Wasser oder kaltes Mineralwasser, sowie eine sehr hochwertige Küche inklusive BORA-Abluftsystem wieder. Vom Flur gelangen Sie auf der rechten Seite zum Gäste-WC. Des Weiteren befindet sich auf der gleichen Seite der ausgeprägte Hauswirtschaftsraum. Hier sind alle Hausanschlüsse für Geräte aller Art vorhanden, und die neuwertige Therme mit Speicher und Brauchwassererwärmung ist hier ebenfalls beherbergt. Von hier aus gelangen Sie in Ihre Doppelgarage. Die installierte Wallbox steht für Nachhaltigkeit und lässt Sie bequem das Elektrofahrzeug laden. Glasfaser erfüllt auch hervorragend die Anforderungen an eine Internetverbindung für potenzielle Heimarbeit. Im linken Bereich Ihrer Traumimmobilie befindet sich ein Schlafzimmer, welches einen direkten Zugang zum Bad besitzt. Eine Badewanne und eine ebenerdige Dusche lassen keine Wünsche mehr offen. Der große, offene und harmonische Wohnbereich befindet sich im Zentrum der Immobilie. Die hohe Decke in Kombination mit der luxuriösen Einbauküche und der Farbkombination zwischen Anthrazit und warmen Farben heben das moderne Wohnambiente hervor. Von hier können Sie die Südwest ausgerichtete Terrasse betreten und schöne Sonnenstunden genießen. Die Einliegerwohnung im Dachgeschoss ermöglicht es, weitere Potenziale zu erschließen, welche sich als interessante Einkommensquelle erweisen können. Hier wurden bisher Zwischenwände gezogen, um eine freundliche Grundrissgestaltung zu erzielen. Mit etwas Vorstellungskraft und Aufwand ist aber auch ein direkter Treppenaufgang vom Erdgeschoss möglich, statt wie aktuell über den Außenbereich. Hier wird auch eine weitere Zielgruppe angesprochen: Getrennte Einheiten, um ein Büro von Ihrem privaten Bereich abzutrennen und so in Ruhe zu arbeiten. Eine Dachterrasse unterstreicht die Attraktivität der Immobilie und rundet das Angebot ab. Das hochwertige Mobiliar kann nach Geschmack und Absprache auch übernommen werden.

Número de propiedad: 242100052 - 26629 Großefehn – Aurich

Detalles de los servicios

Einliegerwohnung - Doppelgarage - Wohnmobil Stellplatz - Wallbox - Glasfaser - Fußbodenheizung - Ebenerdiges Wohnen - Edelholzboden - Quooker - Hochwertige Einbauküche - Einbauküche im HWR - Einbauküche in der Einliegerwohnung - Gäste WC - Hauswirtschaftsraum - Gastherme mit Speicher - Brauchwasser Erwährmung - Terrasse mi Süd,- West Ausrichtung - Dachterrasse - Plissee und Insektenschutz - Elektrische Außenjalousien - Pflegeleichter Garten

Número de propiedad: 242100052 - 26629 Großefehn – Aurich

Todo sobre la ubicación

Sie wohnen in einer ruhigen Wohnlage in zentral Großefehn. Zum kulturellen Erbe der Gemeinde Großefehn zählt neben historischen Kirchen auch der weiten teils erhaltene Fehncharakter mit Kanälen und Brücken. In der Gemeinde sind zudem fünf historische Windmühlen erhalten geblieben, weshalb sich Großefehn auch als Mühlengemeinde oder Fünf-Mühlen-Land bezeichnet. Die Städte Leer und Aurich sind jeweils in ca. 15 Minuten mit dem Auto oder bequem mit der guten Busverbindung zu erreichen.
Einkaufsmöglichkeiten sowie Schulen, Ärzte und Apotheke sind in unmittelbarer Nähe zu erreichen. Das Erholungsgebiet 'Timmler Meer' ist gut erreichbar und durch den Bootshafen und die Angebote für Jung und Alt besonders interessant. Über die gute Verkehrsanbindung gelangen Sie ebenso in kurzer Zeit in die Universitätsstadt Oldenburg sowie an die Nordseeküste.

Número de propiedad: 242100052 - 26629 Großefehn – Aurich

Otros datos

Es liegt ein Energieverbrauchsausweis vor. Dieser ist gültig bis 18.10.2031. Endenergieverbrauch beträgt 36.00 kwh/(m²*a). Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Gas. Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 2019. Die Energieeffizienzklasse ist A. 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.

Número de propiedad: 242100052 - 26629 Großefehn – Aurich

Contacto con el socio

Para más información, diríjase a su persona de contacto:

Nils Onken

Fockenbollwerkstraße 1 Aurich / Frisia Oriental
E-Mail: ostfriesland@von-poll.com

To Disclaimer of von Poll Immobilien GmbH

www.von-poll.com