

Großefehn / Timmel

El encanto rural se une a la elegancia moderna: vivir, trabajar y alquilar en Timmel

Número de propiedad: 25210053



www.von-poll.com

PRECIO DE COMPRA: 665.000 EUR • SUPERFICIE HABITABLE: ca. 317 m² • HABITACIONES: 13 • SUPERFICIE DEL TERRENO: 1.355 m²

Número de propiedad: 25210053 - 26629 Großefehn / Timmel

- 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: 25210053 - 26629 Großefehn / Timmel

De un vistazo

Número de propiedad	25210053
Superficie habitable	ca. 317 m²
Tipo de techo	Techo a dos aguas
Habitaciones	13
Dormitorios	6
Baños	3
Año de construcción	1880
Tipo de aparcamiento	2 x Puerto de coches, 4 x Plaza de aparcamiento exterior

Precio de compra	665.000 EUR
Casa	Casa rural
Comisión	Käuferprovision beträgt 2,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Modernización / Rehabilitación	2014
Estado de la propiedad	cuidado
Método de construcción	Sólido
Espacio utilizable	ca. 120 m²
Características	Terraza, WC para invitados, Sauna, Cocina empotrada

Número de propiedad: 25210053 - 26629 Großefehn / Timmel

Datos energéticos

Tipo de calefacción	Calefacción central
Fuente de energía	Gas natural ligero
Certificado energético válido hasta	29.04.2034
Fuente de energía	Gas

Certificado energético	Certificado energético
Demanda de energía final	339.50 kWh/m²a
Clase de eficiencia energética	H
Año de construcción según el certificado energético	1880

Número de propiedad: 25210053 - 26629 Großefehn / Timmel

La propiedad



Número de propiedad: 25210053 - 26629 Großefehn / Timmel

La propiedad



Número de propiedad: 25210053 - 26629 Großefehn / Timmel

La propiedad



Número de propiedad: 25210053 - 26629 Großefehn / Timmel

La propiedad



Número de propiedad: 25210053 - 26629 Großefehn / Timmel

La propiedad



Número de propiedad: 25210053 - 26629 Großefehn / Timmel

La propiedad



Número de propiedad: 25210053 - 26629 Großefehn / Timmel

La propiedad



Número de propiedad: 25210053 - 26629 Großefehn / Timmel

Una primera impresión

Vivir con historia y comodidad: propiedad modernizada en Timmel con tres unidades residenciales que actualmente se utilizan como apartamentos vacacionales, un local comercial, un jardín idílico y acceso directo al estanque. Esta casa especial, que data de 1880, se encuentra en el idílico Timmel y combina el encanto histórico con un estilo de vida moderno. La superficie habitable se divide en cuatro unidades independientes, y el local comercial se modernizó por completo en 2014. Amplios ventanales, chimenea, dos terrazas, sauna, calefacción por suelo radiante y un hermoso jardín con invernadero y acceso directo a un pequeño estanque convierten esta casa en un verdadero refugio. Una cochera y plazas de aparcamiento adicionales ofrecen una práctica comodidad. La primera unidad se encuentra en la planta baja y es ideal como oficina o despacho. Desde la entrada, se accede a una espaciosa oficina con abundante luz natural. Desde aquí, el camino conduce directamente a otras tres oficinas más pequeñas. A la derecha de la entrada se encuentra un acogedor comedor que se integra a la perfección con una versátil sala multiusos. Más allá, hay un baño funcional. Se accede a la segunda unidad residencial a través de una entrada independiente. Un amplio recibidor conduce directamente a la izquierda a la moderna cocina con salón de planta abierta. Unas grandes puertas conectan esta estancia con el exterior. Desde el recibidor, se accede directamente a la planta superior, donde le espera un impresionante salón con una generosa chimenea. Frente a la escalera se encuentra un baño de diseño elegante con sauna integrada. A la derecha hay un dormitorio y, a la izquierda, dos dormitorios más, muy tranquilos. Una pequeña escalera conduce a una galería con una habitación adicional, ideal como estudio o sala de ocio. El tercer apartamento también se encuentra en la planta baja y comienza con un pequeño recibidor. Desde aquí, el camino conduce directamente a un segundo pasillo, que gira a la derecha y conduce directamente al luminoso salón. A la izquierda hay un baño, junto a él el dormitorio y, finalmente, una cocina independiente. Al final de este salón, otra habitación conduce al aseo de invitados. Se accede al cuarto apartamento a través del mismo recibidor. Una escalera conduce a la primera planta, donde un pasillo conecta todas las estancias: a la izquierda hay un dormitorio, justo enfrente otro, y al final del pasillo se encuentra la sala de estar y la cocina de planta abierta. Un moderno baño se encuentra justo a la derecha, al principio del pasillo. La propiedad también incluye prácticos cuartos auxiliares, dos cocheras y trastero exterior. Es una casa ideal para quienes aprecian la amplitud, la flexibilidad en la distribución de las habitaciones y un estilo de vida natural; perfecta para familias multigeneracionales, autónomos o propietarios exigentes.

Número de propiedad: 25210053 - 26629 Großefehn / Timmel

Detalles de los servicios

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

Número de propiedad: 25210053 - 26629 Großefehn / Timmel

Todo sobre la ubicación

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.

Número de propiedad: 25210053 - 26629 Großefehn / Timmel

Otros datos

Es liegt ein Energiebedarfsausweis vor.

Dieser ist gültig bis 29.4.2034.

Endenergiebedarf beträgt 339.50 kwh/(m²*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.

Número de propiedad: 25210053 - 26629 Großefehn / Timmel

Contacto con el socio

Para más información, diríjase a su persona de contacto:

Nils Onken

Fockenbollwerkstraße 1, 26603 Aurich

Tel.: +49 4941 - 99 03 98 0

E-Mail: ostfriesland@von-poll.com

Al aviso legal de von Poll Immobilien GmbH

www.von-poll.com