

Großefehn

Casa de campo junto al canal - posibilidad de ampliación y pastos opcionales

Número de propiedad: 25210070



www.von-poll.com

PRECIO DE COMPRA: 199.000 EUR • SUPERFICIE HABITABLE: ca. 152,3 m² • HABITACIONES: 6 • SUPERFICIE DEL TERRENO: 1.938 m²

Número de propiedad: 25210070 - 26629 Großefehn

- 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: 25210070 - 26629 Großefehn

De un vistazo

Número de propiedad	25210070
Superficie habitable	ca. 152,3 m ²
Tipo de techo	Techo a dos aguas
Habitaciones	6
Dormitorios	3
Baños	2
Año de construcción	1900
Tipo de aparcamiento	3 x Puerto de coches, 3 x Plaza de aparcamiento exterior

Precio de compra	199.000 EUR
Casa	Casa rural
Comisión	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Método de construcción	Sólido
Espacio utilizable	ca. 53 m ²
Características	Terraza, Cocina empotrada, Balcón

Número de propiedad: 25210070 - 26629 Großefehn

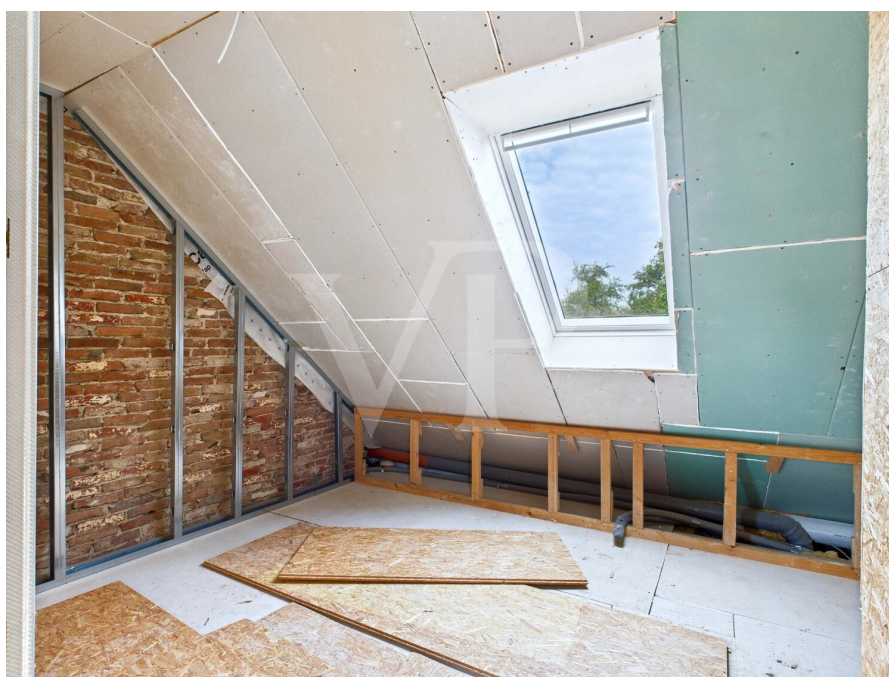
Datos energéticos

Tipo de calefacción	Calefacción central
Fuente de energía	Gas
Certificado energético válido hasta	28.08.2035
Fuente de energía	Gas

Certificado energético	Certificado energético
Demanda de energía final	393.20 kWh/m²a
Clase de eficiencia energética	H
Año de construcción según el certificado energético	1900

Número de propiedad: 25210070 - 26629 Großefehn

La propiedad



Número de propiedad: 25210070 - 26629 Großefehn

La propiedad



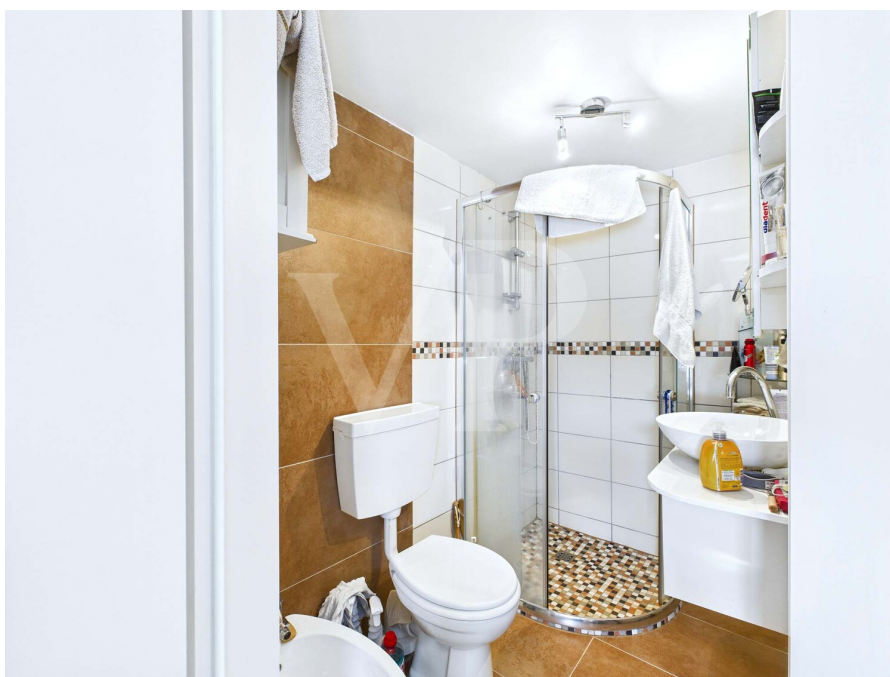
Número de propiedad: 25210070 - 26629 Großefehn

La propiedad



Número de propiedad: 25210070 - 26629 Großefehn

La propiedad



Número de propiedad: 25210070 - 26629 Großefehn

La propiedad



Número de propiedad: 25210070 - 26629 Großefehn

Una primera impresión

Esta encantadora casa en Großefehn ofrece no solo un amplio espacio interior, sino también, si se desea, en el campo circundante: un prado adyacente de aproximadamente 13.480 m² se puede adquirir por 25.000 €. Esto proporciona las condiciones ideales para la cría de animales, proyectos de jardinería o simplemente una vivienda espaciosa con vistas panorámicas. La casa se construyó originalmente con métodos de construcción sólidos y se sometió a una amplia modernización en 2018. Esto incluyó la instalación de un nuevo sistema de calefacción de gas, la actualización del cableado eléctrico y los enchufes, un suelo de cemento sobre tuberías recién instaladas y la sustitución de puertas, marcos y parte del suelo. También se realizó una importante inversión en el exterior: se construyó una espaciosa cochera de tres secciones, se instalaron tuberías de drenaje y se pavimentaron los caminos y el patio delantero. Cabe destacar la conversión del antiguo pajar con seis ventanas Velux, que ofrece más posibilidades de diseño, mientras que el techo y el suelo ya están aislados. La casa se divide en dos viviendas independientes, lo que permite tanto la convivencia como la posibilidad de alquilarla. En la planta baja, encontrará un cómodo apartamento con dos dormitorios, un baño y una cocina abierta que se integra a la perfección con el luminoso salón. Desde aquí, podrá acceder al jardín de verano, un lugar perfecto para relajarse en cualquier época del año. Una práctica despensa junto a la cocina es un práctico complemento, al igual que otro pequeño baño conectado directamente a uno de los dormitorios. El recibidor también conduce a un taller con acceso directo al granero anexo, ideal para proyectos de bricolaje o aficionados. Un lavadero completa el espacio en esta planta. Una escalera a la derecha de la casa conduce a la planta superior, actualmente en proceso de reforma, lo que ofrece un amplio margen para sus propias ideas. Aquí se abre una espaciosa cocina y salón de planta abierta, que da paso a un dormitorio y un baño. Gracias a las claraboyas y al aislamiento existentes, el espacio habitable es luminoso y ampliable, lo que le permite diseñarlo a su gusto. La zona exterior cuenta con un amplio jardín, que ofrece amplio espacio para familias, actividades de ocio y momentos de relax al aire libre. La propiedad se complementa con una práctica entrada para coches, una cochera y un camino cubierto que lleva a los establos. Esta casa combina una vida de alta calidad en la planta baja con flexibilidad de diseño en la planta superior, ofreciendo así una combinación ideal de comodidad, individualidad y potencial.

Número de propiedad: 25210070 - 26629 Großefehn

Detalles de los servicios

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)

Número de propiedad: 25210070 - 26629 Großefehn

Todo sobre la ubicación

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.

Número de propiedad: 25210070 - 26629 Großefehn

Otros datos

Es liegt ein Energiebedarfsausweis 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 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.

Número de propiedad: 25210070 - 26629 Großefehn

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