

Großefehn – Aurich

Historischer Bahnhof - Saniertes Unikat mit besonderem Wohngefühl auf großem Grundstück

Número de propiedad: 25210097



VON POLL
IMMOBILIEN®



www.von-poll.com

PRECIO DE COMPRA: 485.000 EUR • SUPERFICIE HABITABLE: ca. 283,14 m² • HABITACIONES: 7 • SUPERFICIE DEL TERRENO: 1.209 m²

Número de propiedad: 25210097 - 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: 25210097 - 26629 Großefehn – Aurich

De un vistazo

Número de propiedad	25210097	Precio de compra	485.000 EUR
Superficie habitable	ca. 283,14 m ²	Casa	Casa unifamiliar
Habitaciones	7	Comisión	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Dormitorios	6	Modernización / Rehabilitación	2023
Baños	3	Estado de la propiedad	Estructura
Año de construcción	1901	Método de construcción	Sólido
Tipo de aparcamiento	1 x Puerto de coches, 4 x Plaza de aparcamiento exterior	Características	WC para invitados, Chimenea, Cocina empotrada

Número de propiedad: 25210097 - 26629 Großefehn – Aurich

Datos energéticos

Tipo de calefacción	Calefacción central	Certificado energético	Certificado energético
Fuente de energía	Gas	Demanda de energía final	189.00 kWh/m ² a
Certificado energético válido hasta	18.01.2036	Clase de eficiencia energética	F
Fuente de energía	Gas	Año de construcción según el certificado energético	1901

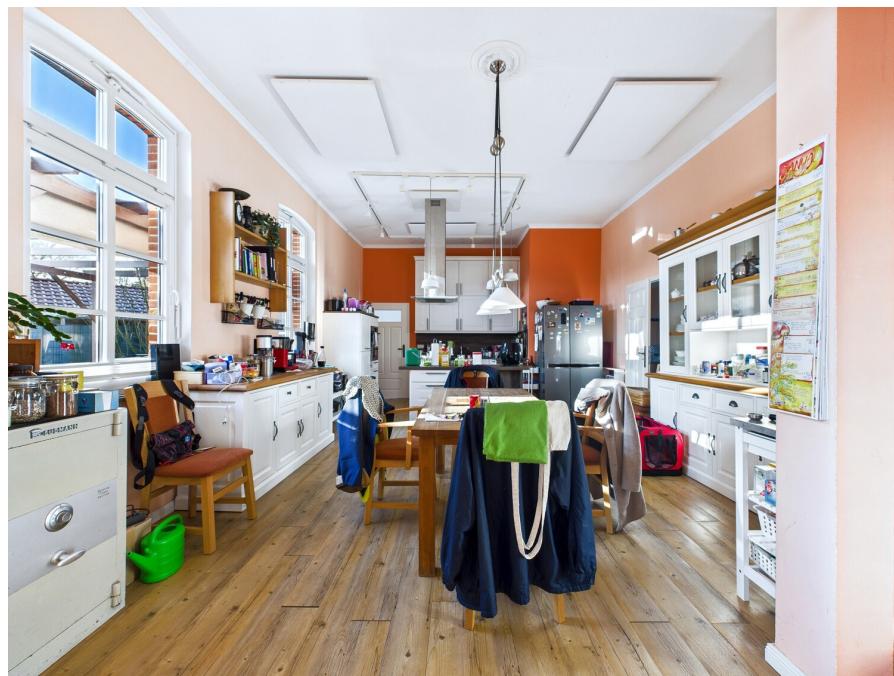
Número de propiedad: 25210097 - 26629 Großefehn – Aurich

La propiedad



Número de propiedad: 25210097 - 26629 Großefehn – Aurich

La propiedad



Número de propiedad: 25210097 - 26629 Großefehn – Aurich

La propiedad



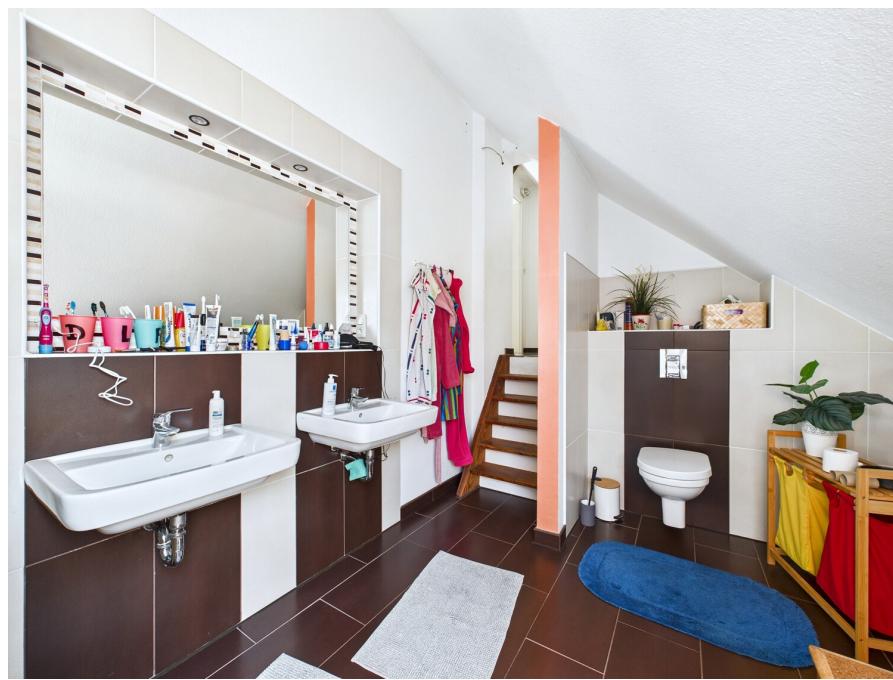
Número de propiedad: 25210097 - 26629 Großefehn – Aurich

La propiedad



Número de propiedad: 25210097 - 26629 Großefehn – Aurich

La propiedad



Número de propiedad: 25210097 - 26629 Großefehn – Aurich

Una primera impresión

Dieses außergewöhnliche Objekt vereint historischen Charme mit zeitgemäßem Wohnkomfort: Bei der Immobilie handelt es sich um einen ehemaligen Bahnhof aus dem Baujahr 1901, der in den letzten Jahren umfassend und mit viel Liebe zum Detail saniert wurde. Das Ergebnis ist ein repräsentatives Wohnhaus mit einzigartigem Charakter, das Geschichte spürbar macht und gleichzeitig modernen Ansprüchen gerecht wird.

Auf einer großzügigen Wohnfläche von ca. 283,14 m², inklusive einer separaten Einliegerwohnung, bietet das Objekt insgesamt sieben Zimmer und vielfältige Nutzungsmöglichkeiten – ideal für Familien, Mehrgenerationenwohnen oder Wohnen und Arbeiten unter einem Dach. Das Grundstück umfasst ca. 1.209 m² und bietet ausreichend Platz für Erholung, Freizeit und Gestaltungsideen.

Ein besonderes Highlight ist die beeindruckende Deckenhöhe von ca. 3,25m, die in Kombination mit den großzügigen Räumen ein außergewöhnlich offenes und luftiges Wohngefühl schafft. Die Beheizung erfolgt über eine moderne Infrarotheizung, die nicht nur effizient, sondern auch zeitgemäß ist. Ergänzt wird das nachhaltige Energiekonzept durch eine Photovoltaikanlage mit 10 kWp, die zur Reduzierung der laufenden Energiekosten beiträgt.

Auch in den letzten Jahren wurde kontinuierlich in den Werterhalt der Immobilie investiert: 2023 erfolgten die komplette Neuverfügung sowie ein frischer Außenanstrich, wodurch das Gebäude nicht nur optisch überzeugt, sondern auch technisch aufgewertet wurde. Das Dach sowie die Dachrinnen wurden kürzlich fachgerecht gereinigt, und 2024 wurde die Auffahrt neu gepflastert, was den gepflegten Gesamteindruck unterstreicht. Eine neu installierte Wallbox macht das Objekt zudem ideal für E-Mobilität.

Besonders flexibel zeigt sich das Dachgeschoss, das dank vorhandener Leichtbauwände sehr offen gestaltet ist. Grundrissanpassungen lassen sich hier einfach und unkompliziert umsetzen – perfekt für individuelle Wohnkonzepte oder zukünftige Veränderungen.

Insgesamt präsentiert sich diese Immobilie als seltene Gelegenheit, ein historisches Gebäude mit modernem Wohnstandard, nachhaltiger Technik und außergewöhnlicher Ausstrahlung zu erwerben – ein Zuhause mit Geschichte und Zukunft zugleich.

Die Immobilie steht nicht unter Denkmalschutz!

Número de propiedad: 25210097 - 26629 Großefehn – Aurich

Detalles de los servicios

Ebenerdiges Wohnen
Einliegerwohnung (bedingt)
PV Anlage (10 kWp)
Pelletofen aus 2015
Infrarotheizung
Heizungsanlage aus 2016
Swimspa mit Gegenstromanlage aus 2021
Wallbox aus 2025
6000 Liter Wasserzisterne
Rasenmähroboter
Ausbau Obergeschoss mit Dachdämmung von 2010
Sanierte Badezimmer
Neue Elektroinstallation
Neue Fenster / Türen
Gartenanlage mit Zaun
Hochwertige Einbauküche mit Gaskochfeld aus 2014
Pflasterung Auffahrt und Hof, Pflasterung Weg zur Haustür
Dachrinnen aus 2018
Neue Terrasse aus 2018 / 2021
Gewölbekeller

Número de propiedad: 25210097 - 26629 Großefehn – Aurich

Todo sobre la ubicación

Die Immobilie befindet sich in zentraler Lage von Holtrop, einem beliebten Ortsteil der Gemeinde Großefehn im Landkreis Aurich. Die Lage steht für eine hervorragende Kombination aus guter Erreichbarkeit, ländlicher Ruhe und alltagsnaher Infrastruktur – ideal für Eigennutzer wie auch Kapitalanleger.

Holtrop zeichnet sich durch seine gewachsene Dorfstruktur, eine angenehme Nachbarschaft sowie die Nähe zu den ostfriesischen Mittelpunkten aus. Die umliegende Landschaft ist geprägt von weiten Grünflächen, Kanälen und typischer ostfriesischer Weite – perfekt für alle, die naturnah wohnen möchten, ohne auf Anbindung verzichten zu müssen.

Die Immobilie verkehrsgünstig an das regionale Straßennetz angebunden. Die B72 sowie die A28 sind in kurzer Zeit erreichbar und ermöglichen eine zügige Verbindung nach Aurich, Wiesmoor, Leer, Emden und weiter Richtung Oldenburg.

Einkaufsmöglichkeiten für den täglichen Bedarf, Bäcker, Ärzte, Apotheken sowie gastronomische Angebote befinden sich im nahen Umfeld bzw. in den angrenzenden Ortsteilen von Großefehn und Wiesmoor. Familien profitieren von der guten Erreichbarkeit von Kindergärten, Schulen und Freizeiteinrichtungen.

Die Umgebung bietet vielfältige Freizeitmöglichkeiten: Rad- und Wanderwege entlang der Kanäle, Wassersportangebote sowie zahlreiche Naherholungsgebiete machen die Region besonders lebenswert. Die Nähe zur ostfriesischen Küste und zu touristisch beliebten Ausflugszielen rundet das attraktive Standortprofil ab.

Número de propiedad: 25210097 - 26629 Großefehn – Aurich

Otros datos

Es liegt ein Energiebedarfsausweis vor.

Dieser ist gültig bis 18.1.2036.

Endenergiebedarf beträgt 189.00 kWh/(m²*a).

Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Gas.

Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1901.

Die Energieeffizienzklasse ist F.

GELDWÄSCHE: Als Immobilienmaklerunternehmen ist die von Poll Immobilien GmbH nach § 2 Abs. 1 Nr. 14 und § 11 Abs. 1, 2 Geldwäschegegesetz (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 Geldwäschegegesetz 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.



VON POLL
REAL ESTATE

Número de propiedad: 25210097 - 26629 Großefehn – Aurich

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