

Friedeburg

## Appartement neuf et performant sous les combles - KfW 40 avec pompe à chaleur et système photovoltaïque

**CODE DU BIEN: 242100422**



[www.von-poll.com](http://www.von-poll.com)

**PRIX D'ACHAT: 168.900 EUR • SURFACE HABITABLE: ca. 60 m<sup>2</sup> • PIÈCES: 2 • SUPERFICIE DU TERRAIN: 234 m<sup>2</sup>**

CODE DU BIEN: 242100422 - 26446 Friedeburg

-  En un coup d'œil
-  La propriété
-  Informations énergétiques
-  Plans d'étage
-  Une première impression
-  Détails des commodités
-  Tout sur l'emplacement
-  Plus d'informations
-  Contact

**CODE DU BIEN: 242100422 - 26446 Friedeburg**

## En un coup d'œil

CODE DU BIEN	242100422
Surface habitable	ca. 60 m <sup>2</sup>
Type de toiture	à deux versants
Pièces	2
Chambres à coucher	1
Salles de bains	1
Année de construction	2026
Place de stationnement	1 x surface libre

Prix d'achat	168.900 EUR
Type	Attique
Commission pour le locataire	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
État de la propriété	Première occupation
Technique de construction	Composants préfabriqués
Aménagement	Jardin / utilisation partagée, Balcon

**CODE DU BIEN: 242100422 - 26446 Friedeburg**

## Informations énergétiques

Type de chauffage	Chauffage par le sol	Certification énergétique	Diagnostic énergétique
Chauffage	Électro	Consommation d'énergie	15.00 kWh/m <sup>2</sup> a
Certification énergétique valable jusqu'au	11.07.2033	Classement énergétique	A+
Source d'alimentation	Pompe à chaleur hydraulique/pneumatique	Année de construction selon le certificat énergétique	2023

CODE DU BIEN: 242100422 - 26446 Friedeburg

## La propriété



**CODE DU BIEN: 242100422 - 26446 Friedeburg**

## La propriété



ANSICHT VON SÜDEN | M100



ANSICHT VON OSTEN | M100

CODE DU BIEN: 242100422 - 26446 Friedeburg

## La propriété



ANSICHT VON NORDEN | M100



ANSICHT VON WESTEN | M100



CODE DU BIEN: 242100422 - 26446 Friedeburg

## La propriété



CODE DU BIEN: 242100422 - 26446 Friedeburg

## Plans d'étage



Ce plan n'est pas à l'échelle. Les documents nous ont été remis par le client. Pour cette raison, nous ne pouvons pas garantir l'exactitude des informations.

**CODE DU BIEN: 242100422 - 26446 Friedeburg**

## Une première impression

**\*3 DERNIERS APPARTEMENTS PENTHOUSE\*** Découvrez votre nouveau chez-vous dans notre programme immobilier neuf haut de gamme, vous offrant un confort optimal et une efficacité énergétique maximale. Cette maison mitoyenne moderne comprend 8 appartements et bénéficie de nombreuses prestations de standing dans un emplacement privilégié à Friedeburg. Ce spacieux appartement penthouse dispose de deux chambres spacieuses. Le séjour/salle à manger lumineux et ouvert donne directement sur la terrasse, idéale pour se détendre en plein air. L'appartement est entièrement équipé d'un chauffage au sol, garantissant une chaleur douce et un climat intérieur agréable. Un revêtement de sol en vinyle de haute qualité confère aux pièces une allure moderne et élégante. La salle de bain entièrement équipée répond à tous vos besoins et assure votre confort au quotidien. Des toilettes séparées sont également disponibles. Efficacité énergétique et durabilité : La pompe à chaleur moderne assure un chauffage performant et écologique de l'appartement. Un système photovoltaïque de 20 m<sup>2</sup> d'une capacité de 3,64 kWh contribue à l'approvisionnement en énergie et à la réduction des factures d'énergie. Ce nouveau programme immobilier, idéalement situé au cœur de Friedeburg, vous propose un logement moderne et confortable, ainsi que des solutions durables et économies en énergie pour un avenir serein. Prenez rendez-vous dès aujourd'hui pour une visite et découvrez par vous-même les nombreux atouts de ce bien d'exception. Chaque appartement comprend un abri voiture avec espace de rangement pour vélos ou autres objets similaires. La livraison est prévue pour le troisième trimestre 2026. Il s'agit ici de l'appartement n° 5 (voir plan).

**CODE DU BIEN: 242100422 - 26446 Friedeburg**

## Détails des commodités

Wärmepumpe - PV Anlage - Fußbodenheizung - Elektrische Jalousien - Offener Wohn,-  
Essbereich - Terrasse - Vinyl - Fliesen - Kunststofffenster mit Dreifachverglasung - Tageslichtbad  
- Parkplatz

**CODE DU BIEN: 242100422 - 26446 Friedeburg**

## Tout sur l'emplacement

Friedeburg ist eine Gemeinde und ein staatlich anerkannter Erholungsort im Landkreis Wittmund in Niedersachsen. Friedeburg ist ein kleiner, ländlich geprägter Ort, der zu ausgedehnten Radtouren einlädt. Der kleine, gemütliche Ort bietet ruhiges Wohnen mit vielen Grünflächen und lädt auch zu ausgedehnten Ausflügen in die Natur ein. Der beliebte Badesee ist ca. 1 km entfernt und lässt Kinderherzen höher schlagen. Ein Kindergarten, eine Kinderkrippe, eine Grundschule und eine weiterführende Schule befinden sich direkt im Ort und sind fußläufig erreichbar.

Weitere Schulen befinden sich in Wittmund und Wiesmoor und können mit dem Schulbus erreicht werden. Im Ortskern von Friedeburg haben sich zahlreiche Ärzte niedergelassen. Auch eine renommierte Zahnklinik ist im Ort ansässig. Einkaufsmöglichkeiten und alles, was man für den täglichen Bedarf braucht, sind von der Immobilie aus fußläufig zu erreichen. Für ausgiebige Shoppingtouren steht Ihnen die schöne Stadt Oldenburg zur Verfügung. Diese ist über die direkte Autobahnbindung an die A29 zu erreichen.

Auch für Studierende bieten sich zahlreiche Möglichkeiten, da Wilhelmshaven, Emden und Oldenburg schnell zu erreichen sind. Die wunderschöne Nordseeküste und das historische Wattenmeer sind nur 30 Kilometer entfernt. Darüber hinaus laden die bekannten Städte Emden, Jever, Wilhelmshaven und Oldenburg mit ihren unterschiedlichen, typisch nordischen Innenstädten zum Bummeln und gemütlichen Abenden ein.

**CODE DU BIEN: 242100422 - 26446 Friedeburg**

## Plus d'informations

Es liegt ein Energiebedarfsausweis vor.

Dieser ist gültig bis 11.7.2033.

Endenergiebedarf beträgt 15.00 kWh/(m<sup>2</sup>\*a).

Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Elektro.

Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 2023.

Die Energieeffizienzklasse ist A+.

**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.

**CODE DU BIEN: 242100422 - 26446 Friedeburg**

## Contact

Pour de plus amples informations, veuillez contacter votre personne de contact :

Nils Onken

---

Fockenbollwerkstraße 1, 26603 Aurich

Tel.: +49 4941 - 99 03 98 0

E-Mail: [ostfriesland@von-poll.com](mailto:ostfriesland@von-poll.com)

*Vers la clause de non-responsabilité de von Poll Immobilien GmbH*

---

[www.von-poll.com](http://www.von-poll.com)