

Großheide

Vivre à la manière des Frise orientales : une idylle
au toit de chaume dans un emplacement privilégié
pour les familles et les amoureux de la nature

CODE DU BIEN: 253350542



PRIX D'ACHAT: 499.000 EUR • SURFACE HABITABLE: ca. 207 m² • PIÈCES: 6 • SUPERFICIE DU TERRAIN: 3.488 m²

CODE DU BIEN: 253350542 - 26532 Großheide

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

CODE DU BIEN: 253350542 - 26532 Großheide

En un coup d'œil

CODE DU BIEN	253350542
Surface habitable	ca. 207 m²
Type de toiture	Toit en croupe
Pièces	6
Chambres à coucher	4
Salles de bains	2
Année de construction	1982
Place de stationnement	4 x surface libre, 1 x Garage

Prix d'achat	499.000 EUR
Type de bien	Maison individuelle
Commission pour le locataire	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Modernisation / Rénovation	2024
État de la propriété	Bon état
Technique de construction	massif
Surface de plancher	ca. 48 m²
Aménagement	Terrasse, WC invités, Cheminée, Jardin / utilisation partagée, Bloc-cuisine, Balcon

CODE DU BIEN: 253350542 - 26532 Großheide

Informations énergétiques

Type de chauffage	Chauffage par le sol
Chauffage	Gaz
Certification énergétique valable jusqu'au	14.08.2034
Source d'alimentation	Gaz

Certification énergétique	Certificat de performance énergétique
Consommation finale d'énergie	77.42 kWh/m²a
Classement énergétique	C
Année de construction selon le certificat énergétique	2003

CODE DU BIEN: 253350542 - 26532 Großheide

La propriété



CODE DU BIEN: 253350542 - 26532 Großheide

La propriété



CODE DU BIEN: 253350542 - 26532 Großheide

Une première impression

Cette impressionnante propriété, construite dans le style frison oriental si particulier, allie construction traditionnelle et confort moderne de très haut niveau. Elle offre une généreuse surface habitable d'environ 207 m², répartie dans deux appartements indépendants, et un vaste terrain d'environ 3 488 m². L'allée, sécurisée par un portail de qualité et un élégant pavage, confère aux lieux une impression d'exclusivité et de sérénité. Le jardin paysager, soigneusement aménagé, offre de multiples possibilités et comprend de magnifiques haies de rhododendrons et de thuyas, des arbres matures et des espaces verts idylliques propices à la détente. La toiture en chaume, rénoverée avec soin, garantit non seulement une grande beauté esthétique, mais aussi un confort climatique exceptionnel et une longue durée de vie. À l'intérieur, ce niveau d'exigence se retrouve dans des matériaux soigneusement sélectionnés et un agencement bien pensé : des sols de grande qualité, composés de carreaux artisanaux et de parquets en bois massif, confèrent aux pièces une ambiance élégante et intemporelle. Un chauffage au sol partiel assure une chaleur agréable durant les mois les plus frais. Toutes les pièces à vivre sont équipées de stores extérieurs en aluminium, garantissant protection solaire et intimité. Deux élégantes cheminées encastrées créent une ambiance chaleureuse : l'une se trouve dans la salle à manger, l'autre dans le salon. La grande cuisine équipée au rez-de-chaussée, conçue dans le style typique de la Frise orientale, allie le charme rustique à la fonctionnalité moderne. Grâce à ses deux logements indépendants, la propriété est idéale pour une famille nombreuse, une famille multigénérationnelle ou pour ceux qui souhaitent combiner vie personnelle et professionnelle. L'accès de plain-pied aux pièces de vie principales est un atout supplémentaire. Le parc arboré offre un cadre idyllique : deux terrasses spacieuses invitent à la détente et aux moments de convivialité ; une loggia/balcon couvert à l'étage offre une vue imprenable sur le jardin ; un garage solide, un local à vélos, un atelier et un charmant abri de jardin offrent un espace adapté aux loisirs et aux besoins pratiques ; une pompe à eau souterraine et une citerne de récupération d'eau de pluie facilitent l'arrosage du jardin. Outre son cadre idyllique, la propriété bénéficie d'infrastructures de pointe. Une connexion fibre optique garantit un accès internet haut débit et la prépare à l'avenir numérique. Cette superbe propriété allie le charme traditionnel à un confort de vie optimal et offre une expérience de vie unique dans un cadre champêtre paisible. Un véritable coup de cœur pour les amoureux de la nature et tous ceux qui recherchent un lieu d'exception. Les amoureux de la Frise orientale seront conquis. Venez la découvrir et prenez rendez-vous pour une visite dès aujourd'hui.

CODE DU BIEN: 253350542 - 26532 Großheide

Détails des commodités

Hochwertiges Reetdach „Klima-Komfort“
Großzügige Wohnfläche (2 getrennte Wohneinheiten)
Ebenerdiges Wohnen
Fußbodenheizung in Flur, Bad und Küche (EG)
Zwei fest eingebaute Kaminöfen
Teilweise hochwertige Bodenbeläge u.a. in Echtholz
Aluminium-Außenjalousien im gesamten Haus
Moderne Landhausküche mit angrenzendem Abstellraum im EG
Küche mit angrenzendem Abstellraum im OG
Flur im EG mit praktischem Einbauschränk
Balkon/Loggia im OG zum Garten in Südausrichtung
Zwei Spitzböden (Wohnhaus / Nebengebäude) als Ausbaureserve
Eine große Terrasse am Wohnzimmer mit Süd-Lage
Eine kleinere „Frühstücksterrasse“ am Kaminzimmer mit früher Ost-Sonne
Großes Grundstück mit angrenzender und vielseitig nutzbarer Rasenfläche
Glasfaseranschluss
Gartenhütte
Gartenbrunnen
Kleinkläranlage
Grundwasser-Anschluss
Regenwasserzisterne
Hochwertige Toreinfahrt
Hochwertige Pflasterung
Großzügige Garage
Abstellraum für Fahrräder o.ä.
Parkähnlicher Garten
Rhododendronhecke
Lebensbaumhecke
Baumbestand

CODE DU BIEN: 253350542 - 26532 Großheide

Tout sur l'emplacement

Dieses außergewöhnliche friesische Reetdach-Haus befindet sich in der Gemeinde Großheide, gehörend zum Landkreis Aurich. Der Ortskern, ca. 3 km entfernt, hat alles zu bieten, was das Herz begehrt. Diverse Supermärkte, Restaurants, Banken, Schulen, Kindergärten, Ärzte und Apotheken sind in wenigen Minuten zu erreichen.

Fußläufig erreichen Sie unter anderem einen Bäcker, eine Tankstelle, einen Fahrradladen und eine Reithalle.

Die charmante Region nahe der Nordsee zeichnet sich durch einen sehr hohen Erholungswert aus und lädt zu erholsamen Abendspaziergängen oder Fahrradtouren ein.

Die Nordsee, das Wattenmeer und die Sandstrände sind eine einmalige Naturregion.

Die wunderschöne Küstenstadt Norden befindet sich ca. 14 km entfernt. Hier angekommen, laden viele Geschäfte und Cafés zum Verweilen ein. Nach Norddeich, mit seinen vielseitigen Kur- und Erholungsangeboten sowie Fähranlegern nach Juist und Norderney, sind es ca. 17 km.

Naturliebhaber und Wanderer kommen in diesem Gebiet voll auf Ihre Kosten.

Größere Städte wie Aurich oder Emden erreichen Sie problemlos über die B72 und die B210. Zudem verfügt Norden über einen eigenen Bahnhof, der für den Nah- und den Fernverkehr ausgelegt ist.

CODE DU BIEN: 253350542 - 26532 Großheide

Plus d'informations

Es liegt ein Energieverbrauchsausweis vor.
Dieser ist gültig bis 14.8.2034.
Endenergieverbrauch beträgt 77.42 kwh/(m²*a).
Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Gas.
Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 2003.
Die Energieeffizienzklasse ist C.

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.

CODE DU BIEN: 253350542 - 26532 Großheide

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

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

www.von-poll.com