

Friedeburg

## Spacieuse maison individuelle avec piscine dans une impasse tranquille à Friedeburg-Horsten

**CODE DU BIEN: 2536103701**



**PRIX D'ACHAT: 498.000 EUR • SURFACE HABITABLE: ca. 147,22 m<sup>2</sup> • PIÈCES: 6 • SUPERFICIE DU TERRAIN: 857 m<sup>2</sup>**

CODE DU BIEN: 2536103701 - 26646 Friedeburg

- 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: 2536103701 - 26646 Friedeburg**

## En un coup d'œil

CODE DU BIEN	2536103701	Prix d'achat	498.000 EUR
Surface habitable	ca. 147,22 m <sup>2</sup>	Type de bien	Maison individuelle
Type de toiture	à deux versants	Commission pour le locataire	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Pièces	6	État de la propriété	Bon état
Chambres à coucher	4	Technique de construction	massif
Salles de bains	1	Surface de plancher	ca. 30 m <sup>2</sup>
Année de construction	2006	Aménagement	Terrasse, WC invités, Jardin / utilisation partagée, Bloc-cuisine

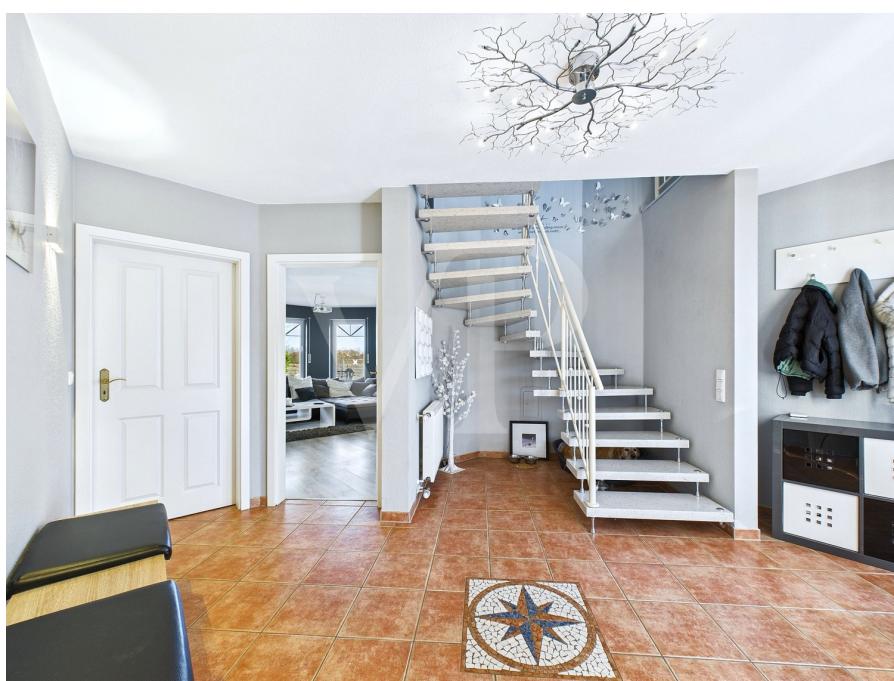
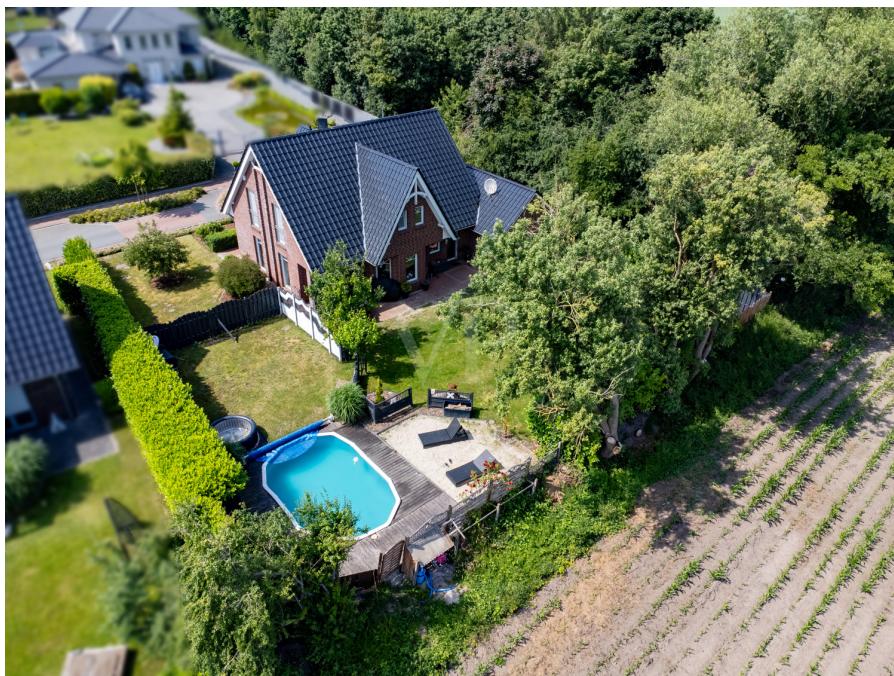
CODE DU BIEN: 2536103701 - 26646 Friedeburg

## Informations énergétiques

Type de chauffage	Chauffage centralisé	Certification énergétique	Diagnostic énergétique
Chauffage	Gaz	Consommation d'énergie	151.96 kWh/m <sup>2</sup> a
Certification énergétique valable jusqu'au	11.10.2033	Classement énergétique	E
Source d'alimentation	Gaz	Année de construction selon le certificat énergétique	2006

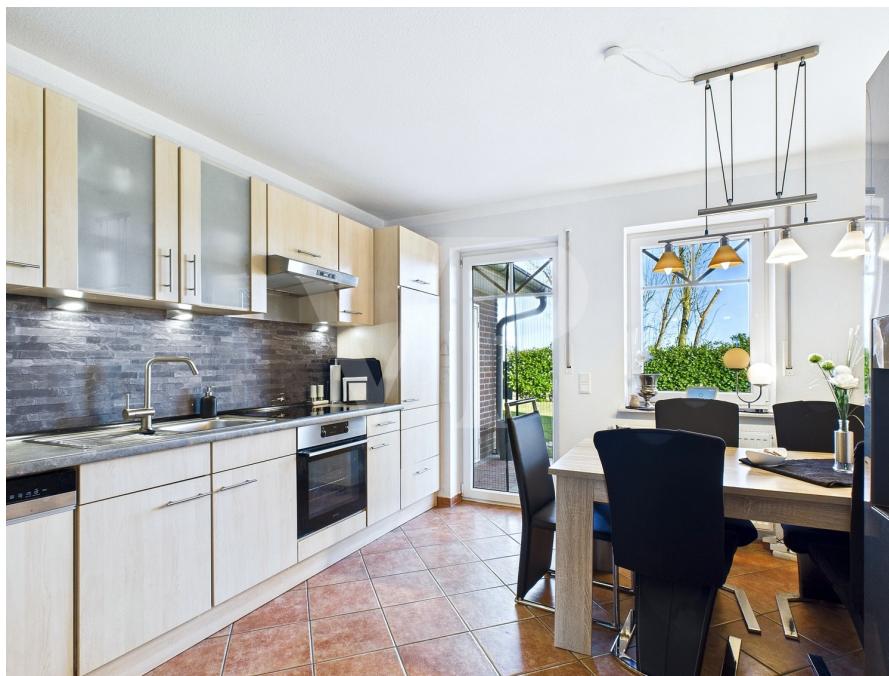
CODE DU BIEN: 2536103701 - 26646 Friedeburg

## La propriété



CODE DU BIEN: 2536103701 - 26646 Friedeburg

## La propriété



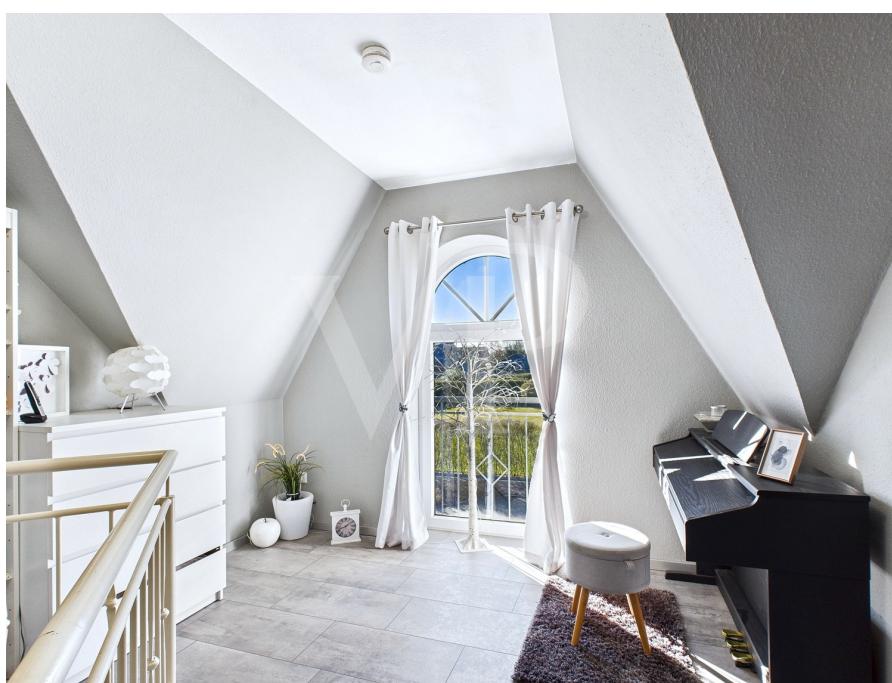
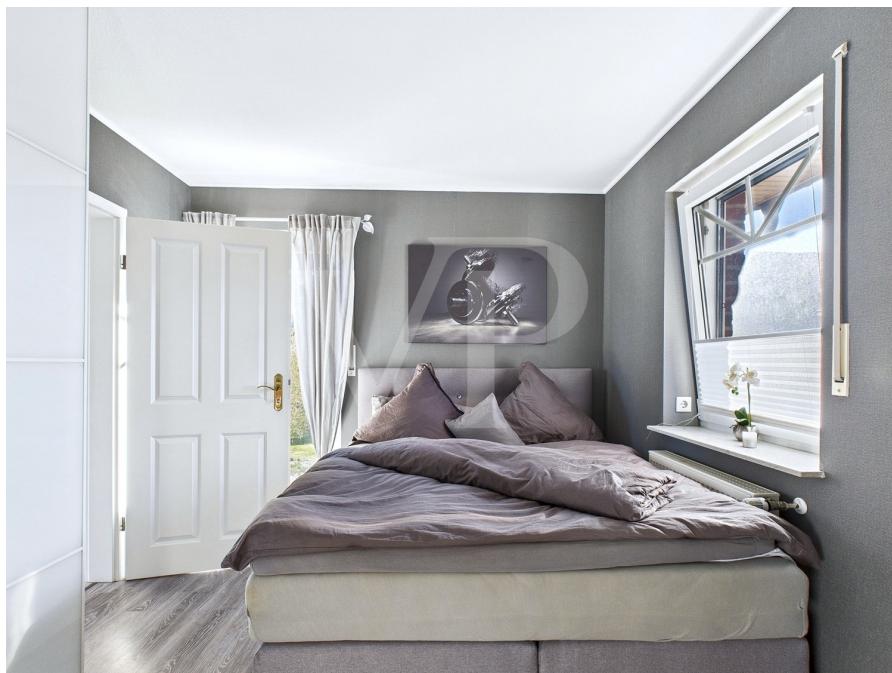
CODE DU BIEN: 2536103701 - 26646 Friedeburg

## La propriété



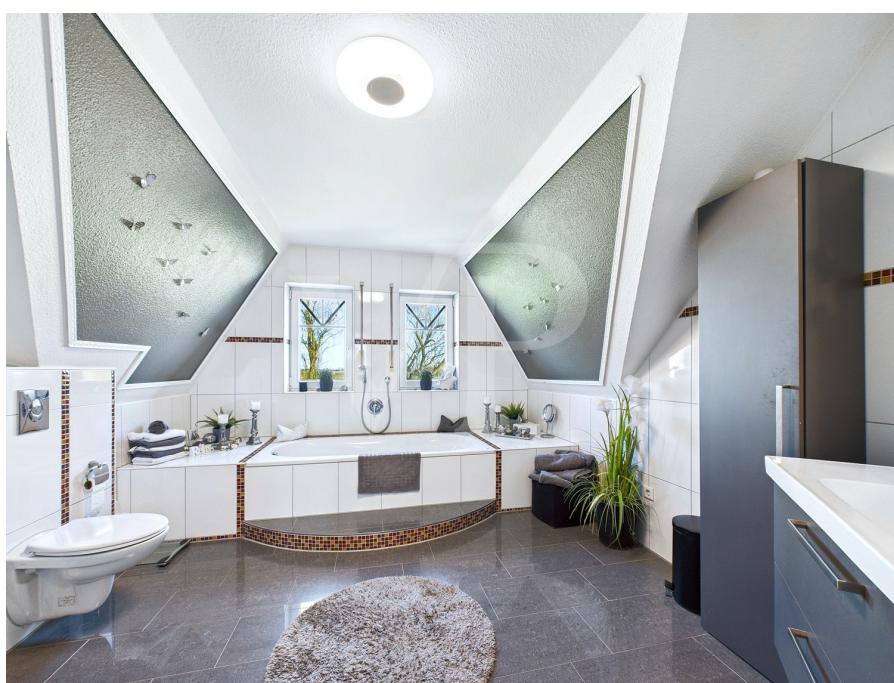
CODE DU BIEN: 2536103701 - 26646 Friedeburg

## La propriété



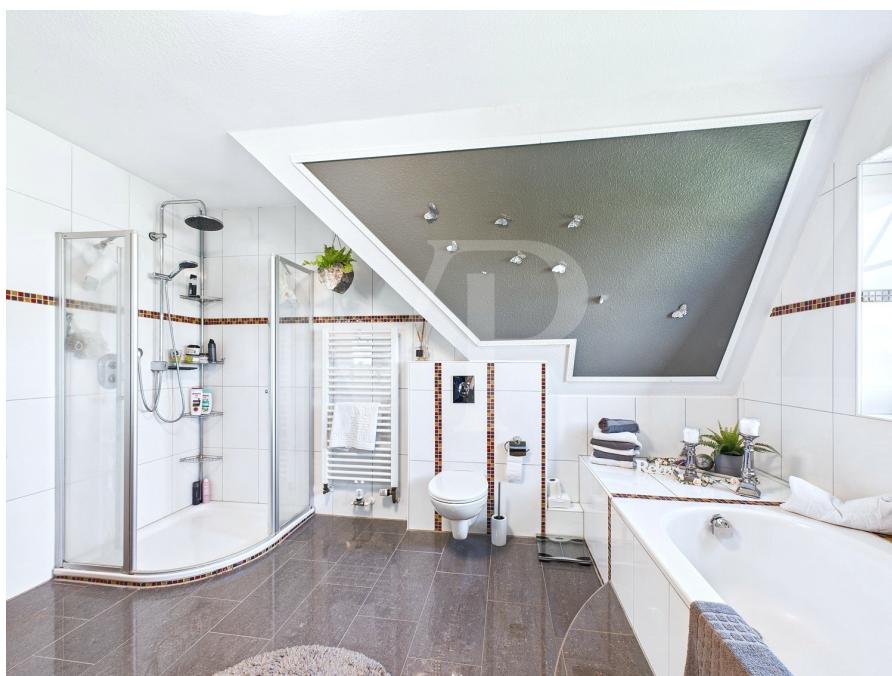
CODE DU BIEN: 2536103701 - 26646 Friedeburg

## La propriété



CODE DU BIEN: 2536103701 - 26646 Friedeburg

## La propriété



**CODE DU BIEN: 2536103701 - 26646 Friedeburg**

## Une première impression

Cette maison individuelle bien conçue offre environ 147,22 m<sup>2</sup> de surface habitable et environ 54 m<sup>2</sup> d'espace supplémentaire utilisable, offrant un espace généreux pour les familles ou les couples. Son agencement bien pensé crée un cadre de vie fonctionnel et confortable. Grâce à sa disposition pratique et à son concept d'aménagement ingénieux, cette maison est idéale pour les familles, où chacun peut trouver son propre espace et se sentir parfaitement à l'aise. La propriété comprend six pièces au total, dont cinq chambres. Quatre des chambres sont situées au premier étage, tandis qu'une autre, attenante au séjour au rez-de-chaussée, est idéale comme chambre d'amis, bureau ou pour une famille multigénérationnelle. La grande salle de bain du premier étage est entièrement équipée d'une douche et d'une baignoire. La vue imprenable depuis la baignoire, donnant directement sur les champs environnants, est un atout majeur. Le terrain d'environ 857 m<sup>2</sup> borde un champ et offre un bel espace pour se détendre en plein air. Le jardin bénéficie d'un éclairage d'ambiance, créant une atmosphère agréable, notamment en soirée. Une piscine complète l'espace de vie extérieur et invite à la détente lors des belles journées. Parmi ses autres atouts : un garage spacieux accessible directement depuis la buanderie, des combles aménagés au-dessus du garage offrant un espace de rangement supplémentaire, un emplacement paisible en impasse, au bout d'une rue résidentielle, une construction solide et une architecture attrayante, ainsi que des combles aménagés et polyvalents. Située à Friedeburg-Horsten, cette maison allie un cadre naturel à une excellente accessibilité. Intéressé(e) ? Nous serions ravis de vous la faire visiter.

**CODE DU BIEN: 2536103701 - 26646 Friedeburg**

## Détails des commodités

- Grundwasserbrunnen
- Pool im Garten
- TV- und Internetanschluss in jedem Zimmer
- Gäste-WC
- Kleines Schlafzimmer im Erdgeschoss (auch als Büro nutzbar)
- Schöner Garten mit Beleuchtung
- Garage mit Zugang zum Garten und zum Haus
- Hauswirtschaftsraum
- Ausgebauter Dachboden
- Vier Schlafzimmer im Obergeschoss
- Voll ausgestattetes Badezimmer
- Pkw-Freiplätze auf der Auffahrt
- Sackgassenlage
- Feldrandlage
- Einbauküche
- Heizungsanlage mit neuem Heizkessel (ca. 8 Jahre alt)
- Regelmäßig gewartete Heizungsanlage

**CODE DU BIEN: 2536103701 - 26646 Friedeburg**

## Tout sur l'emplacement

Friedeburg-Horsten – Ruhiges Wohnen mit guter Verkehrsanbindung

Horsten, ein Ortsteil der Gemeinde Friedeburg im Landkreis Wittmund, Niedersachsen, bietet eine idyllische, ländliche Umgebung mit hoher Wohnqualität. Die naturnahe Lage mit weitläufigen Feldern und Grünflächen schafft ein angenehmes Wohnumfeld für Familien und Ruhesuchende.

### Verkehrsanbindung

Die verkehrstechnische Anbindung von Horsten ist günstig. Die Bundesstraße 436 verläuft durch den Ort und ermöglicht eine schnelle Verbindung zur Autobahn A29. Die nächstgelegene Anschlussstelle der A29 ist die Auffahrt Varel/Bockhorn, die über die B437 in östlicher Richtung erreichbar ist. Die Entfernung von Horsten zur Autobahnauffahrt beträgt etwa 15 Kilometer. Diese Verbindung ermöglicht eine zügige Erreichbarkeit der Städte Wilhelmshaven und Oldenburg.

### Infrastruktur

Vor Ort gibt es eine Grundschule sowie Einkaufsmöglichkeiten für den täglichen Bedarf. Die gute Infrastruktur und die Nähe zur Nordsee machen die Region besonders attraktiv für Natur- und Erholungsliebhaber.

Insgesamt bietet Friedeburg-Horsten eine hohe Wohnqualität in ruhiger Umgebung mit gleichzeitig guter Verkehrsanbindung.

**CODE DU BIEN: 2536103701 - 26646 Friedeburg**

## Plus d'informations

Es liegt ein Energiebedarfssausweis vor.

Dieser ist gültig bis 11.10.2033.

Endenergiebedarf beträgt 151.96 kwh/(m<sup>2</sup>\*a).

Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Gas.

Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 2006.

Die Energieeffizienzklasse ist E.

**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

**CODE DU BIEN: 2536103701 - 26646 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)