

Großefehn / Timmel

Le charme rural rencontre l'élégance moderne – vivre, travailler et louer à Timmel

CODE DU BIEN: 25210053



www.von-poll.com

PRIX D'ACHAT: 665.000 EUR • SURFACE HABITABLE: ca. 317 m² • PIÈCES: 13 • SUPERFICIE DU TERRAIN: 1.355 m²

CODE DU BIEN: 25210053 - 26629 Großefehn / Timmel

- 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: 25210053 - 26629 Großefehn / Timmel

En un coup d'œil

CODE DU BIEN	25210053
Surface habitable	ca. 317 m²
Type de toiture	à deux versants
Pièces	13
Chambres à coucher	6
Salles de bains	3
Année de construction	1880
Place de stationnement	2 x Abri de voitures, 4 x surface libre

Prix d'achat	665.000 EUR
Type de bien	Maison rurale
Commission pour le locataire	Käuferprovision beträgt 2,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Modernisation / Rénovation	2014
État de la propriété	Modernisé
Technique de construction	massif
Surface de plancher	ca. 120 m²
Aménagement	Terrasse, WC invités, Sauna, Bloc-cuisine

CODE DU BIEN: 25210053 - 26629 Großefehn / Timmel

Informations énergétiques

Type de chauffage	Chauffage centralisé
Chauffage	Gaz naturel léger
Certification énergétique valable jusqu'au	29.04.2034
Source d'alimentation	Gaz

Certification énergétique	Diagnostic énergétique
Consommation d'énergie	339.50 kWh/m²a
Classement énergétique	H
Année de construction selon le certificat énergétique	1880

CODE DU BIEN: 25210053 - 26629 Großefehn / Timmel

La propriété



CODE DU BIEN: 25210053 - 26629 Großefehn / Timmel

La propriété



CODE DU BIEN: 25210053 - 26629 Großefehn / Timmel

La propriété



CODE DU BIEN: 25210053 - 26629 Großefehn / Timmel

La propriété



CODE DU BIEN: 25210053 - 26629 Großefehn / Timmel

La propriété



CODE DU BIEN: 25210053 - 26629 Großefehn / Timmel

La propriété



CODE DU BIEN: 25210053 - 26629 Großefehn / Timmel

La propriété



CODE DU BIEN: 25210053 - 26629 Großefehn / Timmel

Une première impression

Vivre avec histoire et confort – Propriété modernisée à Timmel comprenant trois logements actuellement aménagés en appartements de vacances, un local commercial, un jardin idyllique et un accès direct à un étang. Cette maison d'exception, datant de 1880, est située dans le charmant village de Timmel et allie le charme de l'ancien au confort moderne. L'espace habitable est divisé en quatre logements indépendants, et le local commercial a été entièrement rénové en 2014. De grandes fenêtres, une cheminée, deux terrasses, un sauna, un chauffage au sol et un magnifique jardin paysager avec véranda et accès direct à un petit étang font de cette maison un véritable havre de paix. Un abri voiture et des places de parking supplémentaires offrent un confort pratique. Le premier logement, situé au rez-de-chaussée, est idéal pour des bureaux ou un cabinet de travail. Depuis l'entrée, on accède à un bureau très spacieux et lumineux. De là, un passage mène à trois autres bureaux plus petits. À droite de l'entrée se trouve une salle à manger conviviale qui s'ouvre sur une pièce polyvalente. Une salle de bains fonctionnelle se trouve ensuite. Le deuxième logement est accessible par une entrée indépendante. Un couloir spacieux mène directement, à gauche, à la cuisine moderne ouverte sur le séjour. De grandes portes-fenêtres ouvrent cette pièce sur l'extérieur. Depuis le couloir, on accède directement à l'étage, où se trouve un impressionnant séjour avec une cheminée imposante. En face de l'escalier se trouve une salle de bains élégante avec sauna intégré. À droite se trouve une chambre, et à gauche, deux autres chambres calmes. Un petit escalier mène à une mezzanine avec une pièce supplémentaire, idéale comme bureau ou salle de loisirs. Le troisième logement est également situé au rez-de-chaussée et s'ouvre sur un petit hall d'entrée. De là, on accède tout droit à un second couloir qui, en tournant à droite, mène directement au séjour lumineux. À gauche se trouvent une salle de bains, à côté de celle-ci, la chambre, et enfin une cuisine séparée. Au fond de ce séjour, une autre pièce donne accès aux toilettes invités. Le quatrième logement est accessible par le même hall d'entrée. Un escalier mène au premier étage, où un couloir dessert toutes les pièces : à gauche, une chambre, en face, une autre, et au bout du couloir, à droite, le séjour ouvert sur la cuisine. Une salle de bain moderne se trouve directement à droite, au début du couloir. La propriété comprend également des pièces annexes pratiques, deux abris de voiture et un espace de rangement extérieur. C'est une maison idéale pour ceux qui apprécient les grands espaces, la flexibilité d'aménagement et un mode de vie au contact de la nature – parfaite pour une famille multigénérationnelle, des travailleurs indépendants ou des propriétaires exigeants.

CODE DU BIEN: 25210053 - 26629 Großefehn / Timmel

Détails des commodités

- 4 Einheiten
- Sauna
- Carport
- Wintergarten
- Teich
- Garten
- Terrasse
- Schuppen
- Fußbodenheizung
- Kamin
- Regendusche
- Gäste Wc

CODE DU BIEN: 25210053 - 26629 Großefehn / Timmel

Tout sur l'emplacement

Die Immobilie befindet sich in ruhiger, naturnaher Lage im idyllischen Ortsteil Timmel, der zur Gemeinde Großefehn im Landkreis Aurich gehört. Die Umgebung ist geprägt von weitläufigen Grünflächen, Wasserläufen und typischem ostfriesischem Charme – ideal für Menschen, die eine entspannte und ländliche Wohnatmosphäre zu schätzen wissen.

Trotz der ruhigen Lage ist eine gute Infrastruktur vorhanden: Einkaufsmöglichkeiten, Schulen, Ärzte und weitere Einrichtungen des täglichen Bedarfs sind in wenigen Autominuten erreichbar. Der beliebte Timmeler Meer – ein Natursee mit Freizeit- und Erholungsmöglichkeiten – befindet sich ebenfalls in der Nähe und lädt zu Spaziergängen, Wassersport oder einfach zum Entspannen ein.

Die Verkehrsanbindung ist ebenfalls günstig: Über die Bundesstraße B72 und die nahegelegenen Landstraßen besteht eine schnelle Verbindung in die umliegenden Städte wie Aurich, Leer oder Emden. Auch die A31 ist in kurzer Zeit erreichbar und ermöglicht eine gute Anbindung an das überregionale Verkehrsnetz.

CODE DU BIEN: 25210053 - 26629 Großefehn / Timmel

Plus d'informations

Es liegt ein Energiebedarfsausweis vor.

Dieser ist gültig bis 29.4.2034.

Endenergiebedarf beträgt 339.50 kwh/(m²*a).

Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Erdgas leicht.

Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1880.

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. **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: 25210053 - 26629 Großefehn / Timmel

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