

Großheide

# Charmante Wohnung mit Balkon

CODE DU BIEN: 25210076



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

PRIX D'ACHAT: 145.000 EUR • SURFACE HABITABLE: ca. 50 m<sup>2</sup> • PIÈCES: 1

CODE DU BIEN: 25210076 - 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: 25210076 - 26532 Großheide

## En un coup d'œil

CODE DU BIEN	25210076	Prix d'achat	145.000 EUR
Surface habitable	ca. 50 m <sup>2</sup>	Type	Attique
Pièces	1	Commission pour le locataire	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Chambres à coucher	1	Modernisation / Rénovation	2023
Salles de bains	1	État de la propriété	Modernisé
Année de construction	1994	Technique de construction	massif
Place de stationnement	1 x surface libre	Aménagement	Jardin / utilisation partagée, Bloc-cuisine, Balcon

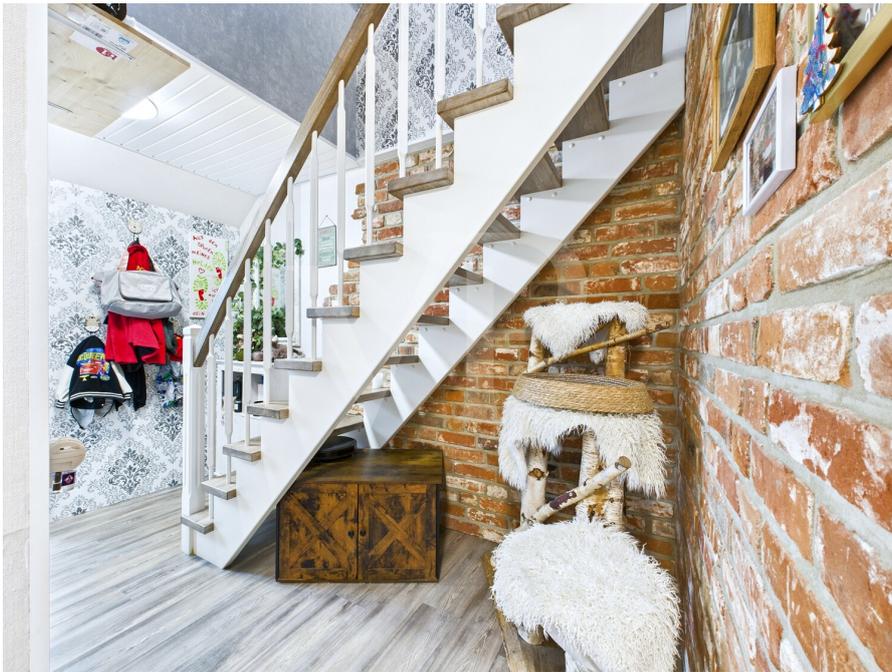
CODE DU BIEN: 25210076 - 26532 Großheide

## Informations énergétiques

Chauffage	Gaz	Certification énergétique	Diagnostic énergétique
Certification énergétique valable jusqu'au	25.07.2029	Consommation d'énergie	135.40 kWh/m <sup>2</sup> a
Source d'alimentation	Gaz	Classement énergétique	E
		Année de construction selon le certificat énergétique	1994

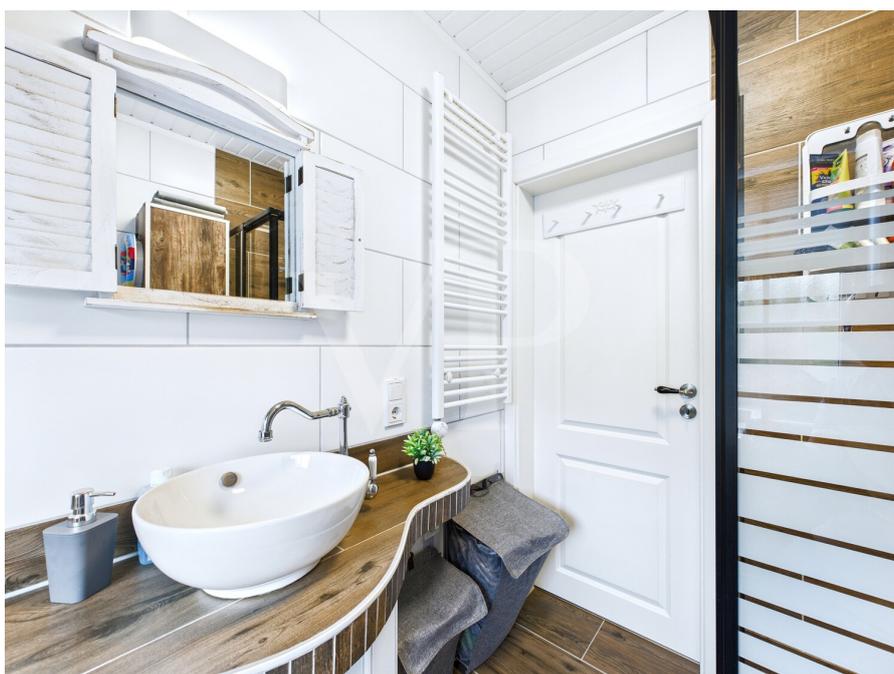
CODE DU BIEN: 25210076 - 26532 Großheide

## La propriété



CODE DU BIEN: 25210076 - 26532 Großheide

## La propriété



CODE DU BIEN: 25210076 - 26532 Großheide

## La propriété



CODE DU BIEN: 25210076 - 26532 Großheide

## Une première impression

Diese frisch renovierte Dachgeschosswohnung besticht durch ihre durchdachte Raumaufteilung und den modernen, offenen Charakter.

Der großzügige Wohnbereich mit offener Küche bildet das Herzstück der Wohnung und lädt zum gemeinsamen Kochen und Verweilen ein. Von hier aus gelangen Sie auf den sonnigen Balkon, der zusätzlichen Platz im Freien bietet. Ein praktischer Abstellraum sorgt für Ordnung und zusätzlichen Stauraum.

Das Badezimmer ist mit einer Dusche ausgestattet und präsentiert sich modern und funktional. Im Flur steht ausreichend Platz zur Verfügung, um Jacken und Schuhe bequem unterzubringen.

Der Schlafraum ist hell und angenehm geschnitten. Angrenzend befindet sich ein Allzweckraum, in dem die Heizung ihren Platz findet.

Ein besonderes Highlight ist der ausgebauter Dachboden, der als weiterer Schlafraum genutzt werden kann – ideal für Gäste, Kinder oder als Rückzugsort.

Alle Fenster wurden erneuert und die gesamte Wohnung umfassend modernisiert, sodass sie ein sofort bezugsfertiges Zuhause mit Wohlfühlatmosphäre bietet.

CODE DU BIEN: 25210076 - 26532 Großheide

## Détails des commodités

- Einbauküche - Balkon - Stellplatz - Gartennutzung - Hausgeld 100,00 € - Strom Gas  
Wasser separat anzumelden

**CODE DU BIEN: 25210076 - 26532 Großheide**

## Tout sur l'emplacement

Die Wohnung befindet sich in einer ländlich geprägten Gemeinde im Herzen Ostfrieslands. Die Umgebung ist von weitläufigen Feldern, Grünflächen und kleinen Siedlungen geprägt, wodurch eine ruhige und naturnahe Wohnatmosphäre entsteht. Einkaufsmöglichkeiten für den täglichen Bedarf, Schulen, Kindergärten sowie ärztliche Versorgungseinrichtungen sind im nahen Ortskern vorhanden.

Über die nahegelegenen Landstraßen erreicht man schnell die umliegenden Ortschaften sowie die Kreisstadt Aurich. Auch die Küstenorte an der Nordsee mit ihren Fährhäfen zu den Ostfriesischen Inseln sind in kurzer Fahrzeit erreichbar. Der öffentliche Nahverkehr ist durch Buslinien abgedeckt, die Anbindung an überregionale Bahnstrecken erfolgt über die Bahnhöfe in Norden oder Emden.

Die Region bietet zudem vielfältige Freizeitmöglichkeiten – von Radtouren durch die typisch ostfriesische Landschaft bis hin zu Ausflügen an die Nordseeküste. Insgesamt verbindet die Lage eine ruhige Wohnumgebung mit guter Erreichbarkeit der umliegenden Städte und touristischen Ziele.

CODE DU BIEN: 25210076 - 26532 Großheide

## Plus d'informations

Es liegt ein Energiebedarfsausweis vor.  
Dieser ist gültig bis 25.7.2029.  
Endenergiebedarf beträgt 135.40 kwh/(m<sup>2</sup>\*a).  
Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Gas.  
Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1994.  
Die Energieeffizienzklasse ist E.

**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 Handelsregisterauszugs, 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: 25210076 - 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](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)