

Großefehn

Maison de campagne au bord du canal - potentiel d'agrandissement et pâturage en option

CODE DU BIEN: 25210070



VON POLL
IMMOBILIEN®



www.von-poll.com

PRIX D'ACHAT: 199.000 EUR • SURFACE HABITABLE: ca. 152,3 m² • PIÈCES: 6 • SUPERFICIE DU TERRAIN: 1.938 m²

CODE DU BIEN: 25210070 - 26629 Großefehn

- 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: 25210070 - 26629 Großefehn

En un coup d'œil

| | | | |
|------------------------|---|------------------------------|---|
| CODE DU BIEN | 25210070 | Prix d'achat | 199.000 EUR |
| Surface habitable | ca. 152,3 m ² | Type de bien | Maison rurale |
| Type de toiture | à deux versants | Commission pour le locataire | Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises |
| Pièces | 6 | Technique de construction | massif |
| Chambres à coucher | 3 | Surface de plancher | ca. 53 m ² |
| Salles de bains | 2 | Aménagement | Terrasse, Bloc-cuisine, Balcon |
| Année de construction | 1900 | | |
| Place de stationnement | 3 x Abri de voitures, 3 x surface libre | | |

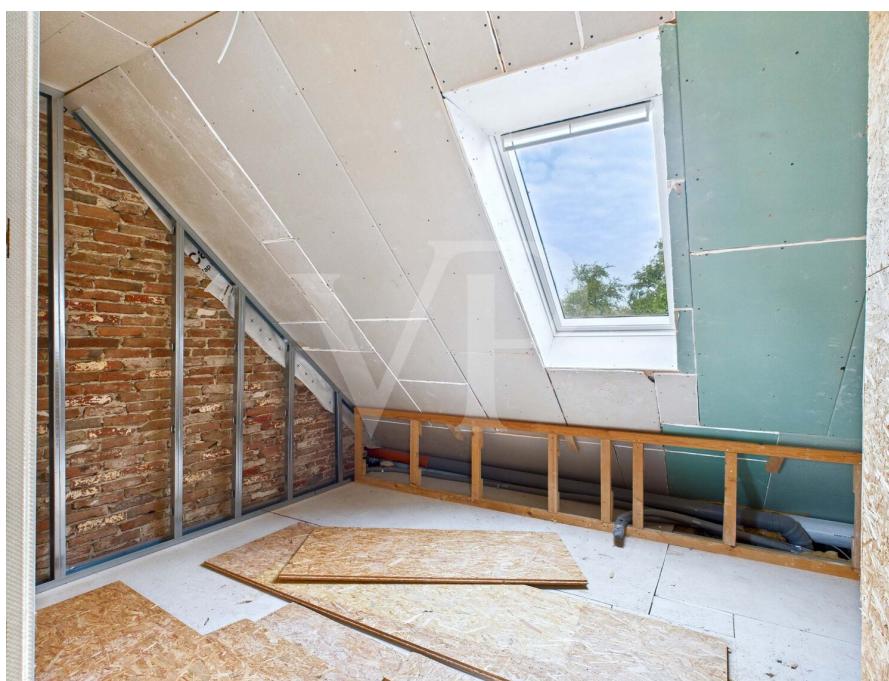
CODE DU BIEN: 25210070 - 26629 Großefehn

Informations énergétiques

| | | | |
|--|----------------------|---|-----------------------------|
| Type de chauffage | Chauffage centralisé | Certification énergétique | Diagnostic énergétique |
| Chauffage | Gaz | Consommation d'énergie | 393.20 kWh/m ² a |
| Certification énergétique valable jusqu'au | 28.08.2035 | Classement énergétique | H |
| Source d'alimentation | Gaz | Année de construction selon le certificat énergétique | 1900 |

CODE DU BIEN: 25210070 - 26629 Großefehn

La propriété



CODE DU BIEN: 25210070 - 26629 Großefehn

La propriété



CODE DU BIEN: 25210070 - 26629 Großefehn

La propriété



CODE DU BIEN: 25210070 - 26629 Großefehn

La propriété



CODE DU BIEN: 25210070 - 26629 Großefehn

La propriété



CODE DU BIEN: 25210070 - 26629 Großefehn

Une première impression

Cette charmante maison à Großefehn offre un espace intérieur généreux, ainsi qu'un accès à la campagne environnante : un pâturage adjacent d'environ 13 480 m² est disponible à l'achat pour 25 000 €. Ce terrain offre des conditions idéales pour l'élevage, le jardinage ou tout simplement pour profiter d'un cadre de vie spacieux avec vue panoramique. Construite à l'origine selon des méthodes de construction robustes, la maison a fait l'objet d'une importante rénovation en 2018. Celle-ci a notamment inclus l'installation d'un nouveau système de chauffage au gaz, la mise aux normes du câblage et des prises électriques, la pose d'une dalle de béton sur les nouvelles canalisations, ainsi que le remplacement des portes, des encadrements et d'une partie du revêtement de sol. Des investissements significatifs ont également été réalisés à l'extérieur : un spacieux abri voiture à trois sections a été construit, des canalisations d'évacuation des eaux ont été installées et les allées et la cour avant ont été pavées. La transformation de l'ancien fenil, avec ses six fenêtres de toit Velux, est particulièrement remarquable et offre de nouvelles possibilités d'aménagement. La toiture et le sol sont déjà isolés. La maison est divisée en deux logements distincts, permettant ainsi une colocation ou une éventuelle location. Au rez-de-chaussée, vous trouverez un appartement confortable avec deux chambres, une salle de bains et une cuisine ouverte qui se prolonge harmonieusement dans un salon lumineux. De là, vous accédez au jardin d'été, un lieu idéal pour se détendre en toute saison. Un cellier pratique attenant à la cuisine est un atout indéniable, tout comme une petite salle de bains supplémentaire reliée directement à l'une des chambres. Le hall d'entrée dessert également un atelier avec accès direct à la grange attenante – idéal pour les projets de bricolage ou les amateurs de loisirs créatifs. Une buanderie complète l'espace à ce niveau. Un escalier situé sur la droite de la maison mène à l'étage, actuellement en rénovation et offrant ainsi de nombreuses possibilités d'aménagement. On y trouve une cuisine ouverte spacieuse sur le séjour, donnant accès à une chambre et une salle de bains. Grâce aux puits de lumière existants et à une bonne isolation, l'espace de vie est lumineux et modulable, vous permettant de l'aménager selon vos envies. L'espace extérieur comprend un grand jardin, offrant un espace généreux pour les familles, les loisirs et la détente en plein air. La propriété est agrémentée d'une allée pratique, d'un abri voiture et d'un passage couvert menant aux écuries. Cette maison allie un confort de grande qualité au rez-de-chaussée à une grande flexibilité d'aménagement à l'étage, offrant ainsi un mélange idéal de confort, de personnalisation et de potentiel.

CODE DU BIEN: 25210070 - 26629 Großefehn

Détails des commodités

Renovierung- und Sanierungsmaßnahmen im Jahr 2018

- Zementboden
- Rohrleitungen
- Bad en Suite (inkl. Fußbodenerwärmung)
- Balkontür im Schlafzimmer
- Türen und Zagen
- Elektrik
- Gasheizung
- Doppeltür zu den Stallungen
- Teilw. Boden gegossen in den Stallungen
- Ausbau Dachgeschoss (Inkl. Dämmung & Dachfenster)
- 3-Teiliges Carport
- Drainage
- Wege vor dem Haus gepflastert

Ausstattung:

- Großes Grundstück
- Ruhige Lage
- Zwei Wohneinheiten
- Ausbaupotenzial
- Offene Wohnküche
- Zwei Bäder im EG
- Scheune
- Sommergarten
- Dachgeschosswohnung im Rohbau
- Balkon mit Kanalblick
- Werkstatt
- Optionale Weidefläche (kann zusätzlich käuflich erworben werden)

CODE DU BIEN: 25210070 - 26629 Großefehn

Tout sur l'emplacement

Diese ausbaufähige Immobilie befindet sich in einer attraktiven und naturnahen Wohnlage der Gemeinde Großefehn, direkt am idyllischen Kanal. Von Haus und Grundstück aus bietet sich ein weiter Blick über das glitzernde Wasser und die angrenzenden Wiesen und Felder. Hier genießen Sie zu jeder Jahreszeit eine ruhige und entspannte Atmosphäre, ob beim Frühstück auf der Terrasse mit Blick auf vorbeiziehende Boote, oder bei einem abendlichen Spaziergang entlang des Kanals.

Trotz der ruhigen Lage profitieren Sie von einer guten Infrastruktur. Einkaufsmöglichkeiten, Schulen, Kindergärten, Ärzte und Apotheken befinden sich in kurzer Entfernung und sind schnell erreichbar. Die Gemeinde ist über die Bundesstraßen B72 und B436 sehr gut an das regionale Straßennetz angebunden. Die Autobahnen A31 und A28 erreichen Sie je nach Anschluss in etwa 15–25 Minuten, wodurch auch überregionale Ziele bequem erreichbar sind.

Der öffentliche Nahverkehr ist durch mehrere Buslinien gesichert, die regelmäßig Verbindungen nach Aurich, Wiesmoor, Leer und in weitere Orte der Umgebung bieten. Für Radfahrer und Spaziergänger eröffnen sich zahlreiche Möglichkeiten, die Umgebung auf gut ausgebauten Wegen zu erkunden, insbesondere die Fehnlandschaft mit ihren Kanälen, Brücken, Wallhecken und weiten Blicken über Felder und Wiesen.

Die Lage vereint somit Wohnen in herrlicher Natur direkt am Wasser und gleichzeitig eine gute Verkehrsanbindung an die umliegenden Städte und Ortschaften.

CODE DU BIEN: 25210070 - 26629 Großefehn

Plus d'informations

Es liegt ein Energiebedarfssausweis vor.

Dieser ist gültig bis 28.8.2035.

Endenergiebedarf beträgt 393.20 kwh/(m²*a).

Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Gas.

Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1900.

Die Energieeffizienzklasse ist H.

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: 25210070 - 26629 Großefehn

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