

Friedeburg / Upschört

# Viel Platz, viel Potenzial – Ihr neues Zuhause mit großen Garten in Upschört

CODE DU BIEN: 25361083



PRIX DE LOYER: 975 EUR • SURFACE HABITABLE: ca. 150 m<sup>2</sup> • PIÈCES: 6 • SUPERFICIE DU TERRAIN: 4.974 m<sup>2</sup>

CODE DU BIEN: 25361083 - 26446 Friedeburg / Upschört

- 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: 25361083 - 26446 Friedeburg / Upschört

## En un coup d'œil

|                       |                 |
|-----------------------|-----------------|
| CODE DU BIEN          | 25361083        |
| Surface habitable     | ca. 150 m²      |
| Type de toiture       | à deux versants |
| Pièces                | 6               |
| Chambres à coucher    | 4               |
| Salles de bains       | 2               |
| Année de construction | 1960            |

|                           |                                             |
|---------------------------|---------------------------------------------|
| Prix de loyer             | 975 EUR                                     |
| Coûts supplémentaires     | 150 EUR                                     |
| Type de bien              | Maison individuelle                         |
| État de la propriété      | A rénover                                   |
| Technique de construction | massif                                      |
| Aménagement               | Jardin / utilisation partagée, Bloc-cuisine |

CODE DU BIEN: 25361083 - 26446 Friedeburg / Upschört

## Informations énergétiques

|                           |                                                                                                           |
|---------------------------|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| Type de chauffage         | Chauffage centralisé                                                                                      |
| Source d'alimentation     | Gaz                                                                                                       |
| Informations énergétiques | Lors de la création du document, son diagnostic de performance énergétique n'était pas encore disponible. |

CODE DU BIEN: 25361083 - 26446 Friedeburg / Upschört

## La propriété





CODE DU BIEN: 25361083 - 26446 Friedeburg / Upschört

## La propriété



CODE DU BIEN: 25361083 - 26446 Friedeburg / Upschört

## La propriété





CODE DU BIEN: 25361083 - 26446 Friedeburg / Upschört

## La propriété





CODE DU BIEN: 25361083 - 26446 Friedeburg / Upschört

## La propriété



CODE DU BIEN: 25361083 - 26446 Friedeburg / Upschört

## Une première impression

Dieses freistehende Einfamilienhaus bietet kleinen Familien oder Paaren, die großzügig und naturnah wohnen möchten, ein neues Zuhause mit viel Gestaltungsspielraum. Auf rund 150 m<sup>2</sup> Wohnfläche und einem weitläufigen Grundstück erwartet Sie eine durchdachte Raumaufteilung, die Wohnen und Leben auf zwei Ebenen angenehm verbindet.

Bereits der Eingangsbereich überzeugt mit einem hellen, offenen Raumgefühl und führt in den zentralen Flur. Die clevere Raumaufteilung sorgt für eine angenehme Trennung zwischen den privaten Rückzugsorten und dem offenen Wohnbereich. Insgesamt stehen sechs Zimmer zur Verfügung, darunter vier Schlafzimmer, die sich flexibel als Kinder-, Gäste- oder Arbeitszimmer nutzen lassen.

Das großzügige Wohn- und Esszimmer bildet das Herzstück des Hauses und bietet Zugang zur gepflasterten Terrasse mit Blick in den großen, grünen Garten – perfekt für entspannte Stunden im Freien. Die angrenzende Küche mit Einbauküche ist sowohl vom Wohnzimmer als auch vom Flur erreichbar und verfügt über einen gemütlichen Essbereich. So entsteht ein praktischer und lebendiger Mittelpunkt des Familienalltags.

Im Erdgeschoss befinden sich außerdem ein Hauswirtschaftsraum, eine separate Wäschekammer sowie eine Abstellkammer – ideal für Vorräte, Haushaltsgeräte und alles, was im Alltag schnell zur Hand sein soll.

Zwei voll ausgestattete Badezimmer, je eines auf jeder Etage, sorgen für zusätzlichen Komfort – gerade bei größerer Familienbelegung.

Die Zentralheizung sorgt zuverlässig für angenehme Temperaturen, während die großen Fenster viel Tageslicht in die Räume bringen und für eine freundliche Atmosphäre sorgen.

Auf dem Grundstück stehen mehrere Stellplätze zur Verfügung. Zudem bieten sich vielseitige Nutzungsmöglichkeiten – ob für Tiere, Gartenprojekte oder Hobbys.

Bitte beachten Sie: Das Haus befindet sich in einem renovierungsbedürftigen Zustand und bietet somit die ideale Gelegenheit, Ihre eigenen Wohnideen zu verwirklichen und das Haus nach Ihren Vorstellungen zu gestalten.

Dieses Mietobjekt spricht alle an, die Raum, Ruhe und Gestaltungsmöglichkeiten suchen – und sich ein Zuhause wünschen, das sie mit etwas Liebe und Kreativität in ihr ganz persönliches Schmuckstück verwandeln können.

Überzeugen Sie sich selbst – wir laden Sie herzlich zu einer Besichtigung ein, um die vielfältigen Möglichkeiten dieses Hauses kennenzulernen!



CODE DU BIEN: 25361083 - 26446 Friedeburg / Upschört

## Détails des commodités

ca. 150 m<sup>2</sup> Wohnfläche  
freistehendes Einfamilienhaus  
6 Zimmer  
4 Schlafzimmer  
2 Badezimmer (jeweils eines pro Etage)  
Einbauküche mit Essbereich  
Wohnzimmer mit Terrassenzugang  
Terrasse mit Gartenblick  
Zentralheizung  
große Fensterflächen / viel Tageslicht  
mehrere Stellplätze auf dem Grundstück  
renovierungsbedürftig  
familienfreundliche Aufteilung  
großes Grundstück  
Möglichkeit zur Pferdehaltung  
ländliche, ruhige Lage  
gute Erreichbarkeit von Einkaufsmöglichkeiten und Infrastruktur  
geeignet für Familien, Paare und Tierliebhaber

CODE DU BIEN: 25361083 - 26446 Friedeburg / Upschört

## Tout sur l'emplacement

Friedeburg ist eine Gemeinde und ein staatlich anerkannter Erholungsort im Landkreis Wittmund in Niedersachsen. Friedeburg ist ein kleiner, ländlich geprägter Ort, der zu ausgedehnten Radtouren einlädt. Der kleine, gemütliche Ort bietet ruhiges Wohnen mit vielen Grünflächen und lädt auch zu ausgedehnten Ausflügen in die Natur ein. Der beliebte Badensee ist ca. 1 km entfernt. Ein Kindergarten, eine Kinderkrippe, eine Grundschule und eine weiterführende Schule befinden sich direkt im Ort und sind fußläufig erreichbar.

Der Ortsteil Upschört, der zur Gemeinde Friedeburg gehört, zeichnet sich durch seine ruhige, naturnahe Lage aus und bietet idealen Wohnraum für Familien und Ruhesuchende. Hier genießt man das ländliche Flair in unmittelbarer Nähe zur Natur, ohne auf die Vorteile der guten Infrastruktur Friedeburgs verzichten zu müssen.

Weitere Schulen befinden sich in Wittmund und Wiesmoor und können mit dem Schulbus erreicht werden. Im Ortskern von Friedeburg haben sich zahlreiche Ärzte niedergelassen. Auch eine renommierte Zahnklinik ist im Ort ansässig. Einkaufsmöglichkeiten und alles, was man für den täglichen Bedarf braucht, sind von der Immobilie aus fußläufig zu erreichen. Für ausgiebige Shoppingtouren steht Ihnen die schöne Stadt Oldenburg zur Verfügung. Diese ist über die direkte Autobahnanbindung an die A29 zu erreichen.

Auch für Studierende bieten sich zahlreiche Möglichkeiten, da Wilhelmshaven, Emden und Oldenburg schnell zu erreichen sind. Die wunderschöne Nordseeküste und das historische Wattenmeer sind nur 30 Kilometer entfernt. Darüber hinaus laden die bekannten Städte Emden, Jever, Wilhelmshaven und Oldenburg mit ihren unterschiedlichen, typisch nordischen Innenstädten zum Bummeln und gemütlichen Abenden ein.

CODE DU BIEN: 25361083 - 26446 Friedeburg / Upschört

## Plus d'informations

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: 25361083 - 26446 Friedeburg / Upschört

## 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)