

Krummhörn

Maison frisonne bien entretenue à Upleward – de plain-pied avec sauna privé

CODE DU BIEN: 25418111



www.von-poll.com

PRIX D'ACHAT: 273.000 EUR • SURFACE HABITABLE: ca. 103 m² • PIÈCES: 4 • SUPERFICIE DU TERRAIN: 583 m²

CODE DU BIEN: 25418111 - 26736 Krummhörn

- 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: 25418111 - 26736 Krummhörn

En un coup d'œil

CODE DU BIEN	25418111
Surface habitable	ca. 103 m²
Type de toiture	à deux versants
Pièces	4
Chambres à coucher	3
Salles de bains	2
Année de construction	2002
Place de stationnement	3 x surface libre, 1 x Garage

Prix d'achat	273.000 EUR
Type de bien	Maison individuelle
Commission pour le locataire	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
État de la propriété	Bon état
Technique de construction	massif
Surface de plancher	ca. 47 m²
Aménagement	Terrasse, Sauna, Bloc-cuisine

CODE DU BIEN: 25418111 - 26736 Krummhörn

Informations énergétiques

Type de chauffage	Chauffage centralisé	Certification énergétique	Certificat de performance énergétique
Chauffage	Gaz	Consommation finale d'énergie	108.80 kWh/m²a
Certification énergétique valable jusqu'au	25.11.2035	Classement énergétique	D
Source d'alimentation	Gaz	Année de construction selon le certificat énergétique	2002

CODE DU BIEN: 25418111 - 26736 Krummhörn

La propriété



CODE DU BIEN: 25418111 - 26736 Krummhörn

La propriété



CODE DU BIEN: 25418111 - 26736 Krummhörn

La propriété



CODE DU BIEN: 25418111 - 26736 Krummhörn

La propriété



CODE DU BIEN: 25418111 - 26736 Krummhörn

La propriété



CODE DU BIEN: 25418111 - 26736 Krummhörn

La propriété



CODE DU BIEN: 25418111 - 26736 Krummhörn

La propriété



CODE DU BIEN: 25418111 - 26736 Krummhörn

La propriété



CODE DU BIEN: 25418111 - 26736 Krummhörn

Une première impression

Cette maison de style frison, construite en 2002 et en excellent état, se situe au calme à Upleward, dans la commune de Krummhörn, sur un terrain d'environ 583 m². Grâce à son agencement bien pensé, elle offre un confort de plain-pied et convient parfaitement comme résidence principale ou secondaire. Le cœur de la maison est un vaste séjour/salle à manger donnant sur une terrasse couverte exposée sud-ouest, idéale pour profiter du soleil et d'une jolie vue sur le jardin paysager. La cuisine moderne, rénovée en 2015, présente un design contemporain et des appareils électroménagers haut de gamme. On trouve également au rez-de-chaussée une chambre confortable, une salle de bains bien entretenue avec douche à l'italienne et une buanderie pratique avec emplacement pour lave-linge, sèche-linge et rangements. Toutes les pièces bénéficient d'une belle luminosité naturelle, créant une atmosphère agréable. À l'étage, deux pièces polyvalentes peuvent servir de chambres d'amis, de bureau, d'atelier ou d'espace de jeux pour enfants. Ce niveau comprend également une salle de bains avec douche et baignoire, ainsi qu'un petit débarras offrant un espace de rangement supplémentaire. L'extérieur se compose d'une terrasse couverte exposée sud-ouest et d'un vaste espace dédié à la détente et au jardinage. À l'arrière de la propriété, un abri de jardin en bois pratique permet de ranger les outils de jardin. Un magnifique chalet en rondins avec sauna infrarouge intégré constitue un atout majeur : idéal pour se détendre après une longue journée et profiter d'un moment de bien-être à domicile. Attenant à la maison se trouve un garage avec un atelier, offrant un espace généreux aux bricoleurs. Cette maison de style frison allie confort, modernité et espaces de détente, dans un cadre typique de la Frise orientale, à proximité de la mer du Nord.

CODE DU BIEN: 25418111 - 26736 Krummhörn

Détails des commodités

- ruhige Lage
- ebenerdig bewohnbar
- gepflegter Gesamtzustand
- liebevoll angelegter Garten
- großzügiger Wohn- und Essbereich
- moderne Einbauküche
- drei Schlafzimmer
- zwei Vollbäder
- überdachte Terrasse
- große Garage
- Blockhütte
- Tiefenwärmekabine

CODE DU BIEN: 25418111 - 26736 Krummhörn

Tout sur l'emplacement

Die Immobilie befindet sich in ruhiger und gewachsener Wohnlage von Upleward, einem Ortsteil der beliebten Feriengemeinde Krummhörn an der ostfriesischen Nordseeküste. Upleward ist vor allem durch seinen Trockenstrand am Deich bekannt und bietet damit einen unverwechselbaren maritimen Charakter – die Nordsee und das UNESCO-Weltnaturerbe Wattenmeer sind nur wenige Minuten entfernt.

Die Umgebung ist geprägt von historischen Gulfhöfen, typischen Backsteinhäusern und weiten Grünflächen. Spaziergänge oder Radtouren entlang des Deiches, durch die Felder oder in die umliegenden Warfendörfer bieten sich direkt ab der Haustür an. Einkaufsmöglichkeiten, Ärzte, Schulen und weitere Einrichtungen des täglichen Bedarfs finden Sie in den nahegelegenen Orten der Krummhörn, beispielsweise in Pewsum, das mit dem Auto schnell erreicht ist.

Durch die gute Anbindung an das Straßennetz sind auch die Städte Emden, Greetsiel oder Norden innerhalb kurzer Fahrzeit erreichbar. Somit verbindet die Lage angenehm ruhiges Wohnen im Küstenort mit einer guten Erreichbarkeit der umliegenden Infrastruktur und touristischen Highlights der Region.

CODE DU BIEN: 25418111 - 26736 Krummhörn

Plus d'informations

Es liegt ein Energieverbrauchsausweis vor.
Dieser ist gültig bis 25.11.2035.
Endenergieverbrauch beträgt 108.80 kwh/(m²*a).
Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Gas.
Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 2002.
Die Energieeffizienzklasse ist D.

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.

CODE DU BIEN: 25418111 - 26736 Krummhörn

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