

Großefehn - Aurich

Historischer Bahnhof - Saniertes Unikat mit besonderem Wohngefühl auf großem Grundstück

CODE DU BIEN: 25210097



www.von-poll.com

PRIX D'ACHAT: 485.000 EUR • SURFACE HABITABLE: ca. 283,14 m² • PIÈCES: 7 • SUPERFICIE DU TERRAIN: 1.209 m²

CODE DU BIEN: 25210097 - 26629 Großefehn - Aurich

- 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: 25210097 - 26629 Großefehn - Aurich

En un coup d'œil

CODE DU BIEN	25210097	Prix d'achat	485.000 EUR
Surface habitable	ca. 283,14 m ²	Type de bien	Maison individuelle
Pièces	7	Commission pour le locataire	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Chambres à coucher	6	Modernisation / Rénovation	2023
Salles de bains	3	État de la propriété	Refait à neuf
Année de construction	1901	Technique de construction	massif
Place de stationnement	1 x Abri de voitures, 4 x surface libre	Aménagement	WC invités, Cheminée, Bloc-cuisine

CODE DU BIEN: 25210097 - 26629 Großefehn - Aurich

Informations énergétiques

Type de chauffage	Chauffage centralisé	Certification énergétique	Diagnostic énergétique
Chauffage	Gaz	Consommation d'énergie	189.00 kWh/m ² a
Certification énergétique valable jusqu'au	18.01.2036	Classement énergétique	F
Source d'alimentation	Gaz	Année de construction selon le certificat énergétique	1901

CODE DU BIEN: 25210097 - 26629 Großefehn - Aurich

La propriété



CODE DU BIEN: 25210097 - 26629 Großefehn - Aurich

La propriété



CODE DU BIEN: 25210097 - 26629 Großefehn - Aurich

La propriété



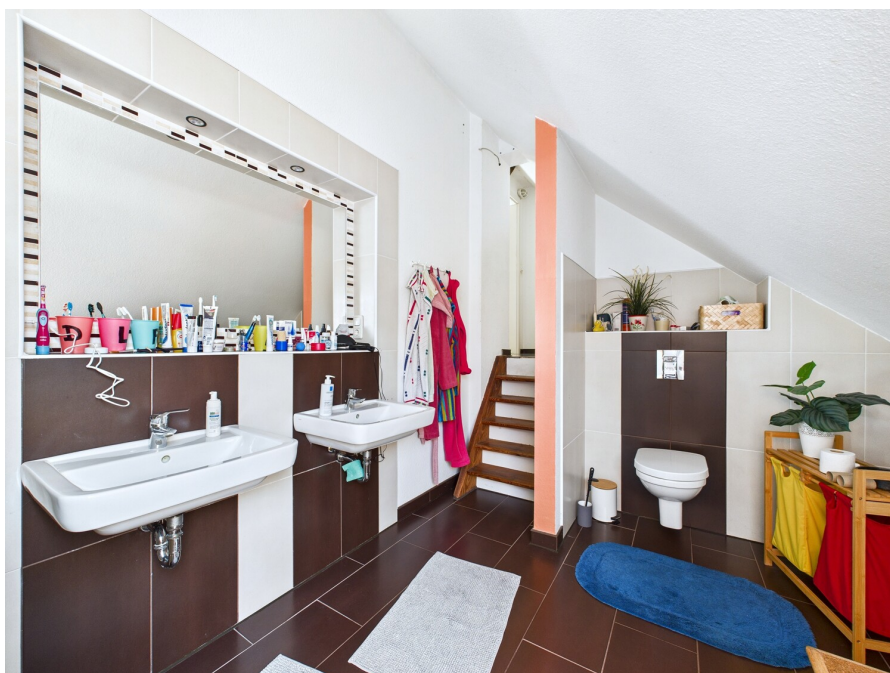
CODE DU BIEN: 25210097 - 26629 Großefehn - Aurich

La propriété



CODE DU BIEN: 25210097 - 26629 Großefehn - Aurich

La propriété



CODE DU BIEN: 25210097 - 26629 Großefehn - Aurich

Une première impression

Dieses außergewöhnliche Objekt vereint historischen Charme mit zeitgemäßem Wohnkomfort: Bei der Immobilie handelt es sich um einen ehemaligen Bahnhof aus dem Baujahr 1901, der in den letzten Jahren umfassend und mit viel Liebe zum Detail saniert wurde. Das Ergebnis ist ein repräsentatives Wohnhaus mit einzigartigem Charakter, das Geschichte spürbar macht und gleichzeitig modernen Ansprüchen gerecht wird.

Auf einer großzügigen Wohnfläche von ca. 283,14 m², inklusive einer separaten Einliegerwohnung, bietet das Objekt insgesamt sieben Zimmer und vielfältige Nutzungsmöglichkeiten – ideal für Familien, Mehrgenerationenwohnen oder Wohnen und Arbeiten unter einem Dach. Das Grundstück umfasst ca. 1.209 m² und bietet ausreichend Platz für Erholung, Freizeit und Gestaltungsideen.

Ein besonderes Highlight ist die beeindruckende Deckenhöhe von ca. 3,25m, die in Kombination mit den großzügigen Räumen ein außergewöhnlich offenes und luftiges Wohngefühl schafft. Die Beheizung erfolgt über eine moderne Infrarotheizung, die nicht nur effizient, sondern auch zeitgemäß ist. Ergänzt wird das nachhaltige Energiekonzept durch eine Photovoltaikanlage mit 10 kWp, die zur Reduzierung der laufenden Energiekosten beiträgt.

Auch in den letzten Jahren wurde kontinuierlich in den Werterhalt der Immobilie investiert: 2023 erfolgten die komplette Neuverfugung sowie ein frischer Außenanstrich, wodurch das Gebäude nicht nur optisch überzeugt, sondern auch technisch aufgewertet wurde. Das Dach sowie die Dachrinnen wurden kürzlich fachgerecht gereinigt, und 2024 wurde die Auffahrt neu gepflastert, was den gepflegten Gesamteindruck unterstreicht. Eine neu installierte Wallbox macht das Objekt zudem ideal für E-Mobilität.

Besonders flexibel zeigt sich das Dachgeschoss, das dank vorhandener Leichtbauwände sehr offen gestaltet ist. Grundrissanpassungen lassen sich hier einfach und unkompliziert umsetzen – perfekt für individuelle Wohnkonzepte oder zukünftige Veränderungen.

Insgesamt präsentiert sich diese Immobilie als seltene Gelegenheit, ein historisches Gebäude mit modernem Wohnstandard, nachhaltiger Technik und außergewöhnlicher Ausstrahlung zu erwerben – ein Zuhause mit Geschichte und Zukunft zugleich.

Die Immobilie steht nicht unter Denkmalschutz!

CODE DU BIEN: 25210097 - 26629 Großefehn - Aurich

Détails des commodités

Ebenerdiges Wohnen

Einliegerwohnung (bedingt)

PV Anlage (10 kWp)

Pelletofen aus 2015

Infrarotheizung

Heizungsanlage aus 2016

Swimspa mit Gegenstromanlage aus 2021

Wallbox aus 2025

6000 Liter Wasserzisterne

Rasenmäroboter

Ausbau Obergeschoss mit Dachdämmung von 2010

Sanierte Badezimmer

Neue Elektroinstallation

Neue Fenster / Türen

Gartenanlage mit Zaun

Hochwertige Einbauküche mit Gaskochfeld aus 2014

Pflasterung Auffahrt und Hof, Pflasterung Weg zur Haustür

Dachrinnen aus 2018

Neue Terrasse aus 2018 / 2021

Gewölbekeller

CODE DU BIEN: 25210097 - 26629 Großefehn - Aurich

Tout sur l'emplacement

Die Immobilie befindet sich in zentraler Lage von Holtrop, einem beliebten Ortsteil der Gemeinde Großefehn im Landkreis Aurich. Die Lage steht für eine hervorragende Kombination aus guter Erreichbarkeit, ländlicher Ruhe und alltagsnaher Infrastruktur – ideal für Eigennutzer wie auch Kapitalanleger

Holtrop zeichnet sich durch seine gewachsene Dorfstruktur, eine angenehme Nachbarschaft sowie die Nähe zu den ostfriesischen Mittelzentren aus. Die umliegende Landschaft ist geprägt von weiten Grünflächen, Kanälen und typischer ostfriesischer Weite – perfekt für alle, die naturnah wohnen möchten, ohne auf Anbindung verzichten zu müssen.

Die Immobilie verkehrsgünstig an das regionale Straßennetz angebunden. Die B72 sowie die A28 sind in kurzer Zeit erreichbar und ermöglichen eine zügige Verbindung nach Aurich, Wiesmoor, Leer, Emden und weiter Richtung Oldenburg.

Einkaufsmöglichkeiten für den täglichen Bedarf, Bäcker, Ärzte, Apotheken sowie gastronomische Angebote befinden sich im nahen Umfeld bzw. in den angrenzenden Ortsteilen von Großefehn und Wiesmoor. Familien profitieren von der guten Erreichbarkeit von Kindergärten, Schulen und Freizeiteinrichtungen.

Die Umgebung bietet vielfältige Freizeitmöglichkeiten: Rad- und Wanderwege entlang der Kanäle, Wassersportangebote sowie zahlreiche Naherholungsgebiete machen die Region besonders lebenswert. Die Nähe zur ostfriesischen Küste und zu touristisch beliebten Ausflugszielen rundet das attraktive Standortprofil ab.

CODE DU BIEN: 25210097 - 26629 Großefehn - Aurich

Plus d'informations

Es liegt ein Energiebedarfsausweis vor.

Dieser ist gültig bis 18.1.2036.

Endenergiebedarf beträgt 189.00 kwh/(m²*a).

Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Gas.

Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1901.

Die Energieeffizienzklasse ist F.

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: 25210097 - 26629 Großefehn - Aurich

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