

Großheide / Arle

# Einfamilienhaus in Südarle mit Doppelgarage und Garten

CODE DU BIEN: 26335043



PRIX D'ACHAT: 269.900 EUR • SURFACE HABITABLE: ca. 113 m<sup>2</sup> • PIÈCES: 3 • SUPERFICIE DU TERRAIN: 467 m<sup>2</sup>

**CODE DU BIEN: 26335043 - 26532 Großheide / Arle**

- **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: 26335043 - 26532 Großheide / Arle**

## En un coup d'œil

<b>CODE DU BIEN</b>	<b>26335043</b>
<b>Surface habitable</b>	<b>ca. 113 m<sup>2</sup></b>
<b>Type de toiture</b>	<b>à deux versants</b>
<b>Pièces</b>	<b>3</b>
<b>Chambres à coucher</b>	<b>2</b>
<b>Salles de bains</b>	<b>1</b>
<b>Année de construction</b>	<b>1968</b>
<b>Place de stationnement</b>	<b>2 x surface libre, 2 x Garage</b>

<b>Prix d'achat</b>	<b>269.900 EUR</b>
<b>Type de bien</b>	<b>Maison individuelle</b>
<b>Commission pour le locataire</b>	<b>Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises</b>
<b>Technique de construction</b>	<b>massif</b>
<b>Surface de plancher</b>	<b>ca. 47 m<sup>2</sup></b>
<b>Aménagement</b>	<b>Terrasse, WC invités, Cheminée, Jardin / utilisation partagée, Bloc-cuisine</b>

CODE DU BIEN: 26335043 - 26532 Großheide / Arle

## Informations énergétiques

Type de chauffage	Chauffage centralisé	Certification énergétique	Diagnostic énergétique
Chauffage	Gaz	Consommation d'énergie	294.60 kWh/m <sup>2</sup> a
Certification énergétique valable jusqu'au	21.02.2036	Classement énergétique	H
Source d'alimentation	Gaz	Année de construction selon le certificat énergétique	1968

CODE DU BIEN: 26335043 - 26532 Großheide / Arle

## La propriété



CODE DU BIEN: 26335043 - 26532 Großheide / Arle

## La propriété



CODE DU BIEN: 26335043 - 26532 Großheide / Arle

## La propriété



CODE DU BIEN: 26335043 - 26532 Großheide / Arle

## La propriété



CODE DU BIEN: 26335043 - 26532 Großheide / Arle

## La propriété



**CODE DU BIEN: 26335043 - 26532 Großeide / Arle**

## **Une première impression**

Dieses gepflegte Einfamilienhaus aus dem Baujahr 1968 befindet sich in ruhiger Wohnlage von Südarle und bietet auf einem ca. 467 m<sup>2</sup> großen Eigentumsgrundstück eine Wohnfläche von etwa 113 m<sup>2</sup>.

Die Immobilie überzeugt durch eine durchdachte Raumaufteilung, gemütliche Wohnbereiche sowie praktische Zusatzflächen.

Beim Betreten des Hauses gelangen Sie in den zentralen Hausflur, von dem aus alle Räume im Erdgeschoss bequem erreichbar sind. Auf der linken Seite befinden sich zunächst ein separates WC sowie ein angrenzendes Duschbad.

Rechtsseitig öffnet sich der helle und großzügige Wohn- und Essbereich. Sowohl von hier aus als auch direkt vom Flur gelangen Sie in das gemütliche Kaminzimmer, das mit seinem besonderen Ambiente zum Entspannen einlädt. Angrenzend daran befindet sich die Küche, die funktional gestaltet ist und kurze Wege ermöglicht.

Unterhalb der Treppe ins Dachgeschoss befindet sich der Keller, der in drei separate Räume unterteilt ist und zusätzlichen Stauraum sowie Platz für Vorräte oder Hobby bietet. In einem der Räume ist die Heizungsanlage untergebracht.

Über die Treppe erreichen Sie das Dachgeschoss. Hier befinden sich zwei Schlafzimmer, die flexibel als Kinder-, Gäste- oder Arbeitszimmer genutzt werden können. Ergänzt wird diese Etage durch ein weiteres WC. Der Dachboden ist über eine Dachluke zugänglich und bietet zusätzliche Nutzfläche.

Ein weiteres Highlight ist die überdachte und beleuchtete Terrasse, die direkt vom Wohn- und Essbereich aus zugänglich ist und zu gemütlichen Stunden im Freien einlädt. Im hinteren Gartenbereich befindet sich zudem eine ca. 1.500 Liter fassende Zisterne – ideal zur Gartenbewässerung.

Abgerundet wird dieses attraktive Angebot durch eine großzügige Doppelgarage mit elektrischen Toren, die Platz für zwei Fahrzeuge bietet. Eine integrierte Werkbank macht die Garage auch für Hobbyhandwerker besonders interessant.

**CODE DU BIEN: 26335043 - 26532 Großheide / Arle**

## **Détails des commodités**

- **Balkonkraftwerk**
- **Zisterne (ca. 1.500 L) mit Hauswasserpumpe**
- **Kamin**
- **Elektrische Doppelgarage**
- **Werkbank**
- **Glasfaseranschluss**
- **Überdachte Terrasse mit Beleuchtung**

**CODE DU BIEN: 26335043 - 26532 Großheide / Arle**

## **Tout sur l'emplacement**

**Die Immobilie befindet sich in Südarle, einem Ortsteil der Gemeinde Großheide im Landkreis Aurich. Es handelt sich um eine ruhige und überwiegend durch Einfamilienhäuser geprägte Wohnlage mit ländlichem Charakter.**

**Die Umgebung bietet eine solide Wohnqualität mit wenig Verkehr und einer angenehmen Nachbarschaft. Einkaufsmöglichkeiten, Schulen, Kindergärten sowie ärztliche Versorgung sind in den umliegenden Ortschaften Großheide und Norden vorhanden und in kurzer Fahrzeit erreichbar.**

**Über die regionalen Straßen besteht eine gute Anbindung in die Städte Norden, Aurich und Emden. Dadurch sind sowohl die Versorgung des täglichen Bedarfs als auch weiterführende Infrastruktur gut erreichbar.**

**Die Lage eignet sich insbesondere für Käufer, die eine ruhige Wohnumgebung außerhalb größerer Städte bevorzugen und dennoch auf eine grundlegende Infrastruktur im näheren Umfeld Wert legen.**

**CODE DU BIEN: 26335043 - 26532 Großheide / Arle**

## **Plus d'informations**

**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: 26335043 - 26532 Großheide / Arle**

## 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)**