

Großheide

# Hochwertiges Einfamilienhaus mit Einliegerwohnung und PV Anlage in der Nähe der Nordsee

CODE DU BIEN: 26210052



[www.von-poll.com](http://www.von-poll.com)

PRIX D'ACHAT: 429.000 EUR • SURFACE HABITABLE: ca. 218 m<sup>2</sup> • PIÈCES: 9 • SUPERFICIE DU TERRAIN:  
1.323 m<sup>2</sup>

**CODE DU BIEN: 26210052 - 26532 Großheide**

- **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: 26210052 - 26532 Großheide**

## En un coup d'œil

<b>CODE DU BIEN</b>	<b>26210052</b>
<b>Surface habitable</b>	<b>ca. 218 m<sup>2</sup></b>
<b>Type de toiture</b>	<b>Toit en croupe</b>
<b>Pièces</b>	<b>9</b>
<b>Chambres à coucher</b>	<b>6</b>
<b>Salles de bains</b>	<b>3</b>
<b>Année de construction</b>	<b>1995</b>
<b>Place de stationnement</b>	<b>1 x Abri de voitures, 3 x surface libre, 2 x Garage</b>

<b>Prix d'achat</b>	<b>429.000 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>État de la propriété</b>	<b>Bon état</b>
<b>Technique de construction</b>	<b>massif</b>
<b>Surface de plancher</b>	<b>ca. 40 m<sup>2</sup></b>
<b>Aménagement</b>	<b>Terrasse, WC invités, Cheminée, Bloc-cuisine, Balcon</b>

CODE DU BIEN: 26210052 - 26532 Großheide

## Informations énergétiques

Type de chauffage	Chauffage centralisé	Certification énergétique	Diagnostic énergétique
Chauffage	Gaz	Consommation d'énergie	147.20 kWh/m <sup>2</sup> a
Certification énergétique valable jusqu'au	28.01.2036	Classement énergétique	E
Source d'alimentation	Gaz	Année de construction selon le certificat énergétique	1995

CODE DU BIEN: 26210052 - 26532 Großheide

## La propriété



CODE DU BIEN: 26210052 - 26532 Großheide

## La propriété



CODE DU BIEN: 26210052 - 26532 Großheide

## La propriété



CODE DU BIEN: 26210052 - 26532 Großheide

## La propriété



CODE DU BIEN: 26210052 - 26532 Großheide

## La propriété



CODE DU BIEN: 26210052 - 26532 Großheide

## La propriété



**CODE DU BIEN: 26210052 - 26532 Großheide**

## Une première impression

In ruhiger Siedlungslage präsentiert sich dieses gepflegte Einfamilienhaus aus dem Jahr 1995 auf einem großzügigen Grundstück von rund 1.323 m<sup>2</sup>. Mit einer Wohnfläche von ca. 218 m<sup>2</sup>, einer separaten Einliegerwohnung sowie vielseitigen Nutzflächen bietet die Immobilie reichlich Platz für Familien, Mehrgenerationenwohnen oder einer Kombination aus Wohnen und Vermieten. Die vorhandene Photovoltaikanlage mit einer Leistung von 10,56 kW, speist monatlich 200,00€ bis 2029 ein. Die im Jahr 2009 erneuerte Heizungsanlage unterstreicht den durchdachten und nachhaltigen Charakter des Hauses.

Bereits beim Betreten des Hauses empfängt Sie eine geräumige Diele, die einen angenehmen ersten Eindruck vermittelt und alle Räume des Erdgeschosses miteinander verbindet. Die Küche ist funktional geschnitten und bietet ausreichend Platz für den täglichen Familienalltag. Das helle Wohnzimmer gliedert direkt an das durch einen großen Durchgang verbundene Esszimmer, beide Räume schaffen durch ihre großzügige Gestaltung ein angenehmes Wohngefühl. Große Fensterflächen sorgen in den Wohnräumen für viel Tageslicht und eine freundliche Atmosphäre. Ergänzt wird diese Ebene durch ein Badezimmer, ein separates Gäste-WC sowie einen praktischen Hauswirtschaftsraum mit zusätzlicher Abstellfläche. In den Bädern des Haupthauses sorgt eine Fußbodenerwärmung für zusätzlichen Komfort.

Im Dachgeschoss setzt sich das großzügige Raumangebot fort. Von der zentralen Diele aus erreichen Sie vier gut geschnittene Schlafzimmer, die flexibel als Kinder-, Gäste- oder Arbeitszimmer genutzt werden können. Das Hauptschlafzimmer verfügt zusätzlich über einen eigenen Balkon mit schönem Blick in den Garten. Ein weiteres Badezimmer auf dieser Ebene bietet kurze Wege im Familienalltag. Ein separater Abstellraum ergänzt das Raumangebot sinnvoll und schafft zusätzliche Staumöglichkeiten.

Ein besonderes Plus dieser Immobilie ist die integrierte und eigen abgesicherte Einliegerwohnung. Diese verfügt über eine eigene Diele, eine Küche, ein Wohnzimmer, ein Schlafzimmer sowie ein Badezimmer. Dadurch eignet sie sich ideal für Angehörige, erwachsene Kinder oder zur Vermietung als zusätzliche Einnahmequelle.

Auch im Außenbereich überzeugt das Anwesen mit vielen praktischen Details. Die Terrasse lädt zu entspannten Stunden im Freien ein und bietet einen schönen Übergang in den Garten. Das weitläufige Grundstück eröffnet zahlreiche Möglichkeiten zur individuellen Gestaltung. Für Fahrzeuge stehen eine Doppelgarage sowie ein zusätzlicher Carport zur Verfügung. Eine Werkstatt bietet darüber hinaus Platz für Hobbys, Lagerung oder handwerkliche Arbeiten.

**Die Immobilie ist zuverlässig für 1400,00€ kalt vermietet.**

**Diese Immobilie verbindet großzügiges Wohnen, flexible Nutzungsmöglichkeiten und eine angenehme Wohnlage zu einem vielseitigen Zuhause mit langfristigem Potenzial.**

**CODE DU BIEN: 26210052 - 26532 Großheide**

## **Détails des commodités**

### **Energie & Technik**

- Photovoltaikanlage (Baujahr 2009) mit ca. 10,56 kW Leistung
- Zwei Wechselrichter für effiziente Energieumwandlung
- Heizungsanlage aus dem Jahr 2009
- Doppelverglaste Fenster

### **Wohnen & Komfort**

- Großzügige und helle Wohnräume
- Fußbodenerwärmung in den Bädern des Haupthauses
- Balkon mit zusätzlichem Außenbereich

### **Außenbereich & Grundstück**

- Terrasse für entspannte Stunden im Freien
- Großzügiges Grundstück mit vielfältigen Nutzungsmöglichkeiten
- Ruhige Siedlungslage

### **Parken & Nebengebäude**

- Doppelgarage
- Carport
- Einliegerwohnung mit separaten Nutzungsmöglichkeiten

**CODE DU BIEN: 26210052 - 26532 Großheide**

## Tout sur l'emplacement

Die Immobilie befindet sich in ruhiger und gewachsener Wohnlage innerhalb der ostfriesischen Gemeinde Großheide im Landkreis Aurich. Die Umgebung ist geprägt von gepflegten Einfamilienhäusern, wenig Durchgangsverkehr und einer insgesamt entspannten, familienfreundlichen Atmosphäre – ideal für alle, die naturnah und gleichzeitig gut angebunden wohnen möchten.

Großheide liegt im Herzen von Ostfriesland und überzeugt durch seine harmonische Kombination aus ländlicher Idylle und solider Infrastruktur. Einkaufsmöglichkeiten des täglichen Bedarfs, Ärzte, Apotheken, Schulen und Kindergärten sind im Ortskern schnell erreichbar und sorgen für eine komfortable Nahversorgung.

Die Lage des bietet zudem eine gute Anbindung an die umliegenden Städte: Die Küstenstadt Norden ist in etwa 10 Minuten erreichbar, während die Kreisstadt Aurich nur rund 15 Kilometer entfernt liegt. Dadurch eignet sich der Standort auch hervorragend für Pendler.

Ein besonderes Highlight ist die Nähe zur Nordseeküste: Diese ist nur etwa 10 Kilometer entfernt und ermöglicht spontane Ausflüge ans Meer, beispielsweise nach Norddeich. Ob ausgedehnte Spaziergänge am Deich, frische Seeluft oder der Blick auf das Wattenmeer – hier beginnt Erholung quasi vor der Haustür.

Die unmittelbare Umgebung zeichnet sich durch eine typisch ostfriesische Landschaft mit weiten Wiesen, Feldern, Kanälen und nahegelegenen Wald- und Moorgebieten aus. Besonders das Berumerfehner Moor sowie zahlreiche Rad- und Wanderwege laden zu aktiver Freizeitgestaltung in der Natur ein.

Zusätzlich profitieren Bewohner von einem hohen Freizeitwert: Neben Spielplätzen (auch direkt im Bereich des Fichtenwegs), Sportmöglichkeiten und Naherholungsflächen bietet die Region ideale Bedingungen für Familien, Naturfreunde und Ruhesuchende.

**CODE DU BIEN: 26210052 - 26532 Großheide**

## **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: 26210052 - 26532 Großheide**

## 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)**