

Krummhörn

Einziehen und wohlfühlen. Ostfrisischer Charme in Feldrandlage

CODE DU BIEN: 26418064



PRIX D'ACHAT: 189.000 EUR • SURFACE HABITABLE: ca. 76 m² • PIÈCES: 3 • SUPERFICIE DU TERRAIN: 318 m²

CODE DU BIEN: 26418064 - 26736 Krummhörn

- **En un coup d'œil**
- **La propriété**
- **Informations énergétiques**
- **Une première impression**
- **Détails des commodités**
- **Tout sur l'emplacement**
- **Contact**

CODE DU BIEN: 26418064 - 26736 Krummhörn

En un coup d'œil

CODE DU BIEN	26418064
Surface habitable	ca. 76 m²
Type de toiture	à deux versants
Pièces	3
Chambres à coucher	1
Salles de bains	1
Année de construction	1817

Prix d'achat	189.000 EUR
Type de bien	Maison individuelle
Commission pour le locataire	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Modernisation / Rénovation	2022
État de la propriété	Bon état
Technique de construction	massif
Aménagement	Terrasse, Bloc-cuisine

CODE DU BIEN: 26418064 - 26736 Krummhörn

Informations énergétiques

Type de chauffage	Chauffage centralisé
Chauffage	Gaz
Certification énergétique valable jusqu'au	13.07.2036
Source d'alimentation	Gaz

Certification énergétique	Diagnostic énergétique
Consommation d'énergie	356.90 kWh/m²a
Classement énergétique	H
Année de construction selon le certificat énergétique	1817

CODE DU BIEN: 26418064 - 26736 Krummhörn

La propriété



CODE DU BIEN: 26418064 - 26736 Krummhörn

La propriété



CODE DU BIEN: 26418064 - 26736 Krummhörn

La propriété



CODE DU BIEN: 26418064 - 26736 Krummhörn

La propriété



CODE DU BIEN: 26418064 - 26736 Krummhörn

La propriété



CODE DU BIEN: 26418064 - 26736 Krummhörn

La propriété



CODE DU BIEN: 26418064 - 26736 Krummhörn

La propriété



CODE DU BIEN: 26418064 - 26736 Krummhörn

Une première impression

Dieses charmante Wohnhaus aus dem Jahr 1817 vereint historischen Charakter mit zeitgemäßen Modernisierungen und einer reizvollen Lage mit freiem Blick über die umliegende Landschaft. Auf einem ca. 318 m² großen Grundstück bietet die Immobilie rund 76 m² Wohnfläche und eignet sich ideal für Singles, Paare oder als gemütlicher Rückzugsort.

Im Inneren wird der besondere Charakter des Hauses deutlich. Die teilweise sichtbare historische Balkenlage verleiht den Räumen eine urige, regionaltypische Atmosphäre. Gleichzeitig wurden in den vergangenen Jahren verschiedene Modernisierungen vorgenommen. So wurde 2019 eine moderne und zeitlose Einbauküche eingebaut. Darüber hinaus wurden die Elektrik sowie die Bodenbeläge im Wohn-, Schlaf- und Essbereich und in der Küche erneuert.

Das Raumangebot umfasst ein gemütliches Esszimmer mit mehreren Fenstern, an das sich über eine kleine Stufe die Küche anschließt. Das großzügige Schlafzimmer bietet mit ca. 17 m² ausreichend Platz für ein Doppelbett und einen Kleiderschrank und verfügt über Außenjalousien. Die übrigen Fenster im Erdgeschoss sind überwiegend mit funktionsfähigen Fensterläden ausgestattet, die den ursprünglichen Charakter des Hauses unterstreichen. Ein separates Wohnzimmer ergänzt das Raumangebot.

Im hinteren Anbau befindet sich ein praktischer Hauswirtschaftsbereich mit Zugang zum Außenbereich. Von hier aus ist das Tageslichtbad erreichbar, das mit hellen Fliesen, einem Handtuchheizkörper sowie einer ebenerdigen Dusche ausgestattet ist. Zusätzliche Abstellmöglichkeiten bietet ein kleiner Kellerbereich mit geringer Deckenhöhe, der über eine Bodenluke zugänglich ist.

Ein besonderes Highlight ist der überdachte und seitlich geschützte Sommergarten. Von hier eröffnet sich ein herrlicher, weitgehend unverbauter Blick über die angrenzenden Felder – ideal, um die ruhige Umgebung und die ostfriesische Landschaft zu genießen. Der kompakte Garten ist pflegeleicht angelegt und wird durch eine 2019 errichtete Holzhütte ergänzt, die zusätzlichen Stauraum bietet.

Die Immobilie wird inklusive der vorhandenen Möblierung und des Inventars veräußert, die bereits im Kaufpreis enthalten sind. Damit besteht die Möglichkeit, das Haus ohne großen zusätzlichen Aufwand zu übernehmen und unmittelbar zu nutzen. Insgesamt erwartet Sie ein außergewöhnliches kleines Wohnhaus mit historischem Charme, gemütlicher Atmosphäre und einem besonders schönen Blick in die Natur.

CODE DU BIEN: 26418064 - 26736 Krummhörn

Détails des commodités

- Historisches Wohnhaus (1817)
- Ebenerdiges Wohnen
- Traumhafter Feldblick
- Ruhige, naturnahe Wohnlage
- Sichtbare historische Balkenlage
- Moderne Einbauküche
- Elektrik bereits erneuert
- Teilweise erneuerte Bodenbeläge
- Großzügiges Schlafzimmer
- Außenjalousien
- Funktionsfähige Fensterläden
- Tageslichtbad mit ebenerdiger Dusche
- Hauswirtschaftsraum
- Überdachte und geschützte Terrasse
- Gartenhütte aus 2019
- Pflegeleichter, überschaubarer Außenbereich
- Verkauf inklusive Mobiliar

CODE DU BIEN: 26418064 - 26736 Krummhörn

Tout sur l'emplacement

Die Immobilie befindet sich in Grimersum, einem idyllischen Warfendorf in der ostfriesischen Gemeinde Krummhörn. Die Lage ist geprägt von der typisch ostfriesischen Landschaft mit weitläufigen Feldern, Wiesen und zahlreichen Entwässerungsgräben. Besonders hervorzuheben ist die unmittelbare Nähe zur freien Natur, die einen schönen Blick über die umliegenden landwirtschaftlichen Flächen ermöglicht und für eine angenehm ruhige Wohnatmosphäre sorgt.

Grimersum bietet insbesondere für Naturliebhaber und Menschen, die bewusst abseits des städtischen Trubels wohnen möchten, ein attraktives Umfeld. Spaziergänge und Fahrradtouren können praktisch direkt vor der Haustür beginnen. Gleichzeitig sind die umliegenden Ortschaften der Krummhörn sowie die wichtigsten Einrichtungen des täglichen Bedarfs mit dem Auto gut erreichbar.

Das bekannte Fischerdorf Greetsiel liegt nur wenige Kilometer entfernt und bietet neben Einkaufsmöglichkeiten und Gastronomie auch einen hohen Freizeit- und Erholungswert. Der historische Ortskern, der Hafen sowie die Nähe zur Nordseeküste machen Greetsiel zu einem beliebten Ausflugsziel. Auch weitere Küstenorte und der Nationalpark Niedersächsisches Wattenmeer sind von hier aus gut zu erreichen.

Für eine umfangreichere Infrastruktur bietet sich insbesondere die Stadt Norden an. Hier stehen zahlreiche Einkaufsmöglichkeiten, Ärzte, Apotheken, Schulen und weitere Einrichtungen des täglichen Lebens zur Verfügung. Über den Bahnhof Norden besteht zudem Anschluss an den regionalen und überregionalen Bahnverkehr. Auch Emden ist mit dem Pkw gut erreichbar und erweitert das Angebot insbesondere hinsichtlich Arbeitsplätzen, Einkaufsmöglichkeiten und kulturellen Einrichtungen.

Die Lage verbindet damit ländliche Ruhe, ostfriesischen Charme und einen hohen Erholungswert mit einer guten Erreichbarkeit der umliegenden Orte und der Nordseeküste. Besonders der freie Blick über die Felder unterstreicht den individuellen Charakter dieser Immobilie.

CODE DU BIEN: 26418064 - 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