

Friedeburg – Friedeburg

Einfamilienhaus der besonderen Art in bester Lage von Friedeburg!

????????? ??????????: 24361018

360°-Rundgang



www.von-poll.com

???? ??????: 333.000 EUR • ??????????: ca. 148,71 m² • ??????: 6 • ?????? ????: 758 m²

??????? ???????: 24361018 - 26446 Friedeburg – Friedeburg

- ☐ ?? ??? ??????
- ☐ ?? ????????
- ☐ ???????????? ??????????
- ☐ ??? ?????? ??????????
- ☐ ???????????????? ??? ??????????
- ☐ ??? ??? ??? ????????????
- ☐ ?????? ???????????????
- ☐ ?????????????? ???????????????

???????? ??????????: 24361018 - 26446 Friedeburg – Friedeburg

?? ??? ??????

???????? ?????????	24361018
???????????	ca. 148,71 m ²
????? ??????	?????????????? ?????
????????????? ???	????????? ?? ?? ?????????
?????????	6
????????????? ??? ?????????	5
?????????	1
????? ?????????????	1999

????? ???????	333.000 EUR
?????	????????????? ????????????????
???????????	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
????? ??????????????	2021
????????? ?????????????	???????
???????????????????? ??????	ca. 49 m ²
???????	?????????, WC ?????????????, ?????, ?????, ???????????????? ?????????

???????? ??????????: 24361018 - 26446 Friedeburg – Friedeburg

????????????? ???????????

?????????? ??????????	?????????? ??????????	????????????????? ??????????	VERBRAUCH
????? ???????????	GAS	?????? ????????????? ?????????????	91.20 kWh/m²a
????????????? ????????????????? ???????? ???	29.04.2029	?????????? ?????????????? ??????????	C
????? ???????????	??????		

??????? ???????: 24361018 - 26446 Friedeburg – Friedeburg

?? ???????



??????? ???????: 24361018 - 26446 Friedeburg – Friedeburg

?? ???????



??????? ???????: 24361018 - 26446 Friedeburg – Friedeburg

?? ????????



???????? ??????????: 24361018 - 26446 Friedeburg – Friedeburg

?? ?????????



???????? ??????????: 24361018 - 26446 Friedeburg – Friedeburg

?? ?????????



??????? ???????: 24361018 - 26446 Friedeburg – Friedeburg

?? ???????



??????? ???????: 24361018 - 26446 Friedeburg – Friedeburg

??? ?????? ?????????

Dieses moderne Einfamilienhaus wurde 1999 erbaut und überzeugt mit einer Wohnfläche von 148,7 m². Der durchdachte und großzügige Grundriss bietet Ihnen viele Möglichkeiten, Ihr Traumhaus zu gestalten. Auch der Garten auf dem 758 m² großen Grundstück kann zu Ihrer persönlichen Wohlfühloase werden. Das Haus verfügt über 6 Zimmer, davon fünf Schlafzimmer, ein Vollbad und ein Gäste-WC. In den letzten drei Jahren wurden die Bodenbeläge im Objekt erneuert. Im Erdgeschoss wurden mit Ausnahme der Küche die Fliesen erneuert. Im Obergeschoss wurden die Räume mit einem Vinylboden ausgestattet. In diesem Jahr wurde dann noch der Boden in der Küche mit Vinyl ausgelegt. Ein weiteres Ausstattungsmerkmal im Erdgeschoss sind die Rollläden, die mit einem elektrischen Motor nachgerüstet wurden. Neben dem ebenfalls erneuerten Herd und der Dunstabzugshaube besticht die Küche durch ihre großzügige Arbeitsfläche. Hier bietet sich eine hervorragende Möglichkeit für gemeinsame Kochabende mit der Familie. Das Highlight des Hauses ist das gemütliche Wohnzimmer mit Blick in den grünen Garten. Der Kaminofen sorgt ebenso wie die Fußbodenheizung in Küche und Bad für wohlige Wärme in den kalten Monaten. Im Erdgeschoss befinden sich schließlich ein Gästezimmer, ein Gäste-WC und der Hauswirtschaftsraum. Dieser verfügt über Anschlussmöglichkeiten für eine Dusche sowie für Waschmaschine und Trockner. Außerdem gibt es hier ausreichend Stauraum und eine zusätzliche Küchenzeile. Über das Wohnzimmer und den Hauswirtschaftsraum gelangt man in den Garten. Der Garten lädt durch seine ansprechende Gestaltung zum Verweilen ein. Die großzügige Südterrasse mit Blick in den grünen Garten ist ideal, um die warmen Sommertage im Grünen zu genießen. Die grüne Bepflanzung und der gemauerte Hochtich mit Wasserlauf sorgen für eine besonders idyllische Atmosphäre. Ein überdachter Teil der Terrasse bietet zudem Schutz vor Witterungseinflüssen. Das geräumige Gartenhaus bietet Platz für Gartengeräte und -möbel. Über eine Holzterrasse gelangt man ins Dachgeschoss, wo sich vier Schlafzimmer befinden. Alle Räume werden durch zahlreiche Fenster mit hellem Tageslicht versorgt. Das großzügige Vollbad bietet zudem ausreichend Platz für entspannende Wellness-Abende. Abgerundet wird die Immobilie durch den Doppelcarport und die großzügige Auffahrt. Insgesamt befindet sich die Immobilie in einem sehr gepflegten Zustand und ermöglicht Ihnen und Ihrer Familie hier den Traum vom Eigenheim im Grünen zu verwirklichen. Durch die durchdachte Grundrissgestaltung und den gemütlichen Garten ergeben sich zahlreiche Gestaltungsmöglichkeiten, die keine Wünsche offen lassen. Auch an die Zukunft wurde gedacht. Erst im letzten Jahr wurde die Photovoltaikanlage (Mietleasing) installiert, die zusammen mit dem neuen Zählerschrank und der Elektrik für eine gute Energieeffizienz sorgt. Kontaktieren Sie uns, um sich bei einer persönlichen Besichtigung ein eigenes Bild

von dieser Traumimmobilie zu machen.

??????? ???????: 24361018 - 26446 Friedeburg – Friedeburg

?????????????? ??? ????????

- architektonische Grundrissgestaltung - viele Zimmer - Gäste-WC - Einbauküche - Kaminofen - Vollbad - Handtuchheizung - HWR - moderner Fußboden - Holztreppe - stilvolle Lampe im Treppenaufgang - geschmackvolle Zimmergestaltung - Einbauschränk - moderne Heizkörper - Außenjalousien - kleine Terrasse - Fahrradabstellraum - wetterfester Gartenzaun - große Terrasse - überdachter Grillplatz - Doppelcarport - elektrisches Gartentor - zwei Gartenhäuschen - Hundehütte - Hochteich mit Wasserlauf - pflegeleichter Garten - Rasenfläche - Photovoltaikanlage (Mietleasing) - Solaranlage - Fliegenfenster - Eingangsbereich und Gartenhaus mit Bewegungsmeldern und Licht ausgestattet - Kameraüberwachung - Terrassenüberdachung

??????? ???????: 24361018 - 26446 Friedeburg – Friedeburg

??? ??? ??? ??????????

Friedeburg ist eine Gemeinde und ein staatlich anerkannter Erholungsort im Landkreis Wittmund in Niedersachsen. Friedeburg ist ein kleiner, ländlich geprägter Ort, der zu ausgedehnten Radtouren einlädt. Der kleine, gemütliche Ort bietet ruhiges Wohnen mit vielen Grünflächen und lädt auch zu ausgedehnten Ausflügen in die Natur ein. Der beliebte Badensee ist ca. 1 km entfernt und lässt Kinderherzen höher schlagen. Ein Kindergarten, eine Kinderkrippe, eine Grundschule und eine weiterführende Schule befinden sich direkt im Ort und sind fußläufig erreichbar. Weitere Schulen befinden sich in Wittmund und Wiesmoor und können mit dem Schulbus erreicht werden. Im Ortskern von Friedeburg haben sich zahlreiche Ärzte niedergelassen. Auch eine renommierte Zahnklinik ist im Ort ansässig. Einkaufsmöglichkeiten und alles, was man für den täglichen Bedarf braucht, sind von der Immobilie aus fußläufig zu erreichen. Für ausgiebige Shoppingtouren steht Ihnen die schöne Stadt Oldenburg zur Verfügung. Diese ist über die direkte Autobahnanbindung an die A29 zu erreichen. Auch für Studierende bieten sich zahlreiche Möglichkeiten, da Wilhelmshaven, Emden und Oldenburg schnell zu erreichen sind. Die wunderschöne Nordseeküste und das historische Wattenmeer sind nur 30 Kilometer entfernt. Darüber hinaus laden die bekannten Städte Emden, Jever, Wilhelmshaven und Oldenburg mit ihren unterschiedlichen, typisch nordischen Innenstädten zum Bummeln und gemütlichen Abenden ein.

??????? ???????: 24361018 - 26446 Friedeburg – Friedeburg

????? ????????????

Es liegt ein Energieverbrauchsausweis vor. Dieser ist gültig bis 29.4.2029. Endenergieverbrauch beträgt 91.20 kwh/(m²*a). Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Gas. Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1999. Die Energieeffizienzklasse ist C. 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.

???????? ??????????: 24361018 - 26446 Friedeburg – Friedeburg

????????????? ????????????????

??? ?????????????? ??????????????, ?????????????? ?? ??? ?????????? ?????????????? ???:

Nils Onken

Fockenbollwerkstraße 1 Aurich / ?????????? ??????

E-Mail: ostfriesland@von-poll.com

To Disclaimer of von Poll Immobilien GmbH

www.von-poll.com