

Krummhörn / Loquard

## Ebenerdiges Wohnen in ruhiger Lage von Loquard

???????? ?????: 24418002



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

???? ??: 232.000 EUR • ??: ca. 120 m<sup>2</sup> • ??: 5 • ??: 644 m<sup>2</sup>

??????? ?????????: 24418002 - 26736 Krummhörn / Loquard

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

???????? ??????????: 24418002 - 26736 Krummhörn / Loquard

?? ??? ??????

|                                |                                                                                                  |
|--------------------------------|--------------------------------------------------------------------------------------------------|
| ???????? ??????????            | 24418002                                                                                         |
| ????????????                   | ca. 120 m²                                                                                       |
| ????? ??????                   | ????????????????<br>?????                                                                        |
| ????????????? ???              | ????????? ?? ??<br>?????????                                                                     |
| ?????????                      | 5                                                                                                |
| ????????????? ???<br>????????? | 3                                                                                                |
| ?????????                      | 2                                                                                                |
| ????? ?????????????            | 1978                                                                                             |
| ????? ?????????????            | 1 x ?????????? ???<br>?????????????, 3 x<br>????????????? ?????<br>?????????????, 1 x<br>??????? |

|                                |                                                                                       |
|--------------------------------|---------------------------------------------------------------------------------------|
| ????? ???????                  | 232.000 EUR                                                                           |
| ?????                          |                                                                                       |
| ????????????                   | Käuferprovision<br>beträgt 3,57 % (inkl.<br>MwSt.) des<br>beurkundeten<br>Kaufpreises |
| ?????????                      | ????????????????????                                                                  |
| ?????????????                  | ??????????                                                                            |
| ????????????????????<br>?????? | ca. 35 m²                                                                             |
| ??????                         | ?????????, WC<br>?????????????                                                        |

???????? ??????????: 24418002 - 26736 Krummhörn / Loquard

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

|                                                    |                       |                                           |                |
|----------------------------------------------------|-----------------------|-------------------------------------------|----------------|
| ??????????<br>??????????                           | ?????????? ?????????? | ?????????????????<br>??????????           | VERBRAUCH      |
| ????? ???????????                                  | GAS                   | ???????                                   | 111.10 kWh/m²a |
| ?????????????<br>?????????????????<br>???????? ??? | 17.06.2028            | ?????????????<br>?????????????            |                |
| ????? ???????????                                  | ??????                | ??????????<br>?????????????<br>?????????? | D              |

??????? ?????????: 24418002 - 26736 Krummhörn / Loquard

## ??? ?????? ???????????

Sie sind auf der Suche nach einem neuen Zuhause für Sie und Ihre Familie? Dann lassen Sie sich dieses gepflegte Einfamilienhaus nicht entgehen. Dieses charmante Immobilie wurde im Jahr 1978 in einer ruhigen Wohngegend von Loquard errichtet. Auf einer Wohnfläche von ca. 120 m2 bietet es eine gut durchdachte Grundrissgestaltung. Beim Betreten der Immobilie gelangen Sie zunächst in die einladende Diele. Diese führt Sie zu Ihrer Linken in die helle Küche und weiter zu einem Schlafzimmer und dem geräumigen Wohn- und Essbereich. Zu Ihrer Rechten erreichen Sie ein weiteres Schlafzimmer sowie ein Vollbad, welches durch ein Fenster von ausreichend Tageslicht profitiert. Der angrenzende Hauswirtschaftsraum bietet nicht nur zusätzliche Lagerfläche und praktische Aufbewahrungsmöglichkeiten, sondern überzeugt zudem durch den Zugang zu der Garage. Hervorzuheben ist, neben einer geräumigen Garage, der angrenzenden Anbau, welcher als Werkstatt genutzt werden kann - ideal für handwerkliche Projekte oder als zusätzlicher Raum für Hobbys. Der großzügige Carport vor der Garage bietet nicht nur Schutz für Fahrzeuge vor den Elementen, sondern auch ausreichend Stellfläche für mehrere Fahrzeuge, was einen bequemen Zugang und viel Platz für Besucher ermöglicht. Entspannung und geselliges Beisammensein sind auf der teilweise überdachten Terrasse möglich, die als Sonnenterrasse dient und ausgehend von dem Wohnbereich zu erreichen ist. Hier können Sie die frische Luft genießen und Momente im Freien bei schönem Wetter verbringen. Die charmante Architektur des Hauses und die ruhige Umgebung tragen zu einem harmonischen Wohngefühl bei und laden zu entspannten Abenden mit Ihren Liebsten ein. Neben einer großzügigen Garage ist zudem der praktische Anbau hervorzuheben welcher als Werkstatt genutzt werden kann - ideal für handwerkliche Projekte oder als zusätzlicher Raum für Hobbys. Der großzügige Carport vor der Garage bietet nicht nur Schutz für Fahrzeuge vor den Elementen, sondern das gepflasterte Vorderhaus bietet auch ausreichend Stellfläche für mehrere Fahrzeuge, was einen bequemen Zugang und viel Platz für Besucher ermöglicht. Vereinbaren Sie noch heute einen Besichtigungstermin und entdecken Sie Ihr neues Zuhause!

??????? ?????????: 24418002 - 26736 Krummhörn / Loquard

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

- ebenerdiges Wohnen
- ruhige Wohnsiedlung
- drei Schlafzimmer
- Badezimmer mit Badewanne und Dusche
- Gäste-WC
- teilweise überdachte Terrasse
- HWR mit Zugang zur Garage
- Außenjalousien
- großzügige Werkstatt
- Carport & Garage
- vier PKW-Stellplätze
- umzäunter Garten

??????? ?????????: 24418002 - 26736 Krummhörn / Loquard

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

Loquard ist eine Ortschaft der Gemeinde Krummhörn in Ostfriesland. Hier leben ca. 600 Einwohner auf einer Fläche von knapp 10 km<sup>2</sup>. Das Besondere an dieser Ortschaft ist die Lage, da Loquard auf einer historischen Warft erbaut wurde. Neben einigen historischen Gebäuden und einer Kirche verfügt der Ort mittlerweile über eine eigene Grundschule, die in einem sanierten Gulfhof errichtet wurde. Hier werden Natur und Idylle großgeschrieben. Die ländliche Lage lädt zu ausgedehnten Touren durch die Landschaft und die umliegenden Ortschaften wie Rysum und Campen ein. Dort finden Sie verschiedene Restaurants oder Cafés, die zu einem gemütlichen Aufenthalt einladen. Die Ortschaft Campen bietet Ihnen eine weitere Besonderheit, die unter anderem auf die Lage Ihrer Immobilie zurückzuführen ist. Über einen kleinen Wanderweg können Sie von Loquard aus bis hin zu dem Campener Leuchtturm spazieren. Dieser Leuchtturm, welcher ein sogenannter Stahlfachwerkturm ist, ist mit seiner Höhe von 65,30 m der höchste Leuchtturm Deutschlands und zählt zu den höchsten Leuchttürmen der Welt. Darüber hinaus profitiert Ihr neuer Standort von der Nähe zur Nordsee, welche Sie beispielsweise in dem Ort Dyksterhus in kürzester Zeit erreichen. Schulen, Geschäfte des täglichen Bedarfs, Ärzte und Apotheken finden Sie in den nahegelegenen Orten Pewsum, Hinte oder der Stadt Emden. Das nächste Krankenhaus und weitere Freizeiteinrichtungen finden Sie ebenfalls in Emden. Darüber hinaus bietet Ihnen die Stadt Emden die Möglichkeit, die ostfriesische Insel Borkum bequem mit der Fähre in kurzer Zeit zu erreichen. Dort erwartet Sie eine ausdrucksstarke Natur und ein endloser Sandstrand. Von Emden aus erreichen Sie nicht nur die Insel, sondern sind durch die Autobahn A31 gut an das Verkehrsnetz angebunden. Zusätzlich bietet Ihnen der Emder Bahnhof, welcher sowohl für den Nah- als auch für den Fernverkehr ausgelegt ist, eine weitere Möglichkeit, zu problemlos auch weitere Strecken mit dem Zug zu bewältigen.

??????? ?????????: 24418002 - 26736 Krummhörn / Loquard

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

Es liegt ein Energieverbrauchsausweis vor. Dieser ist gültig bis 17.6.2028. Endenergieverbrauch beträgt 111.10 kwh/(m<sup>2</sup>\*a). Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Gas. Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1978. Die Energieeffizienzklasse ist D. 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.

??????? ?????????: 24418002 - 26736 Krummhörn / Loquard

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

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

Nils Onken

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

E-Mail: ostfriesland@von-poll.com

*To Disclaimer of von Poll Immobilien GmbH*

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