

Krummhörn / Groothusen – Krummhörn

Liebhaber aufgepasst! Gepflegt – Modernisiert - Denkmalgeschützt – EFH nahe Greetsiel

???????? ?????: 23418043-3



www.von-poll.com

???? ?????: 399.000 EUR • ?????: ca. 213 m² • ?????: 4 • ????? ??: 540 m²

??????? ?????????: 23418043-3 - 26736 Krummhörn / Groothusen – Krummhörn

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

???????? ??????????: 23418043-3 - 26736 Krummhörn / Groothusen – Krummhörn

?? ??? ??????

???????? ?????????	23418043-3
????????????	ca. 213 m²
????? ??????	????????????? ?????
????????????? ???	????????? ?? ?? ?????????
?????????	4
????????????? ???	2
?????????	
?????????	2
????? ?????????????	1847
????? ?????????????	2 x ????????????? ????? ?????????????, 1 x ???????

????? ???????	399.000 EUR
?????	????????????? ????????????????
????????????	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
????? ?????????????	2019
?????????	???????
?????????????	
????????????????????	ca. 0 m²
?????	
???????	?????????, ?????, ?????, ???????????????? ?????????

??????? ?????????: 23418043-3 - 26736 Krummhörn / Groothusen – Krummhörn

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

?????????? ??????????	?????????? ??????????	????????????????? ??????????	KEIN
????? ???????????	??????		

??????? ???????: 23418043-3 - 26736 Krummhörn / Groothusen – Krummhörn

?? ???????



??????? ???????? : 23418043-3 - 26736 Krummhörn / Groothusen – Krummhörn

?? ????????



??????? ?????????: 23418043-3 - 26736 Krummhörn / Groothusen – Krummhörn

?? ????????



??????? ??????: 23418043-3 - 26736 Krummhörn / Groothusen – Krummhörn

?? ???????



??????? ???????? : 23418043-3 - 26736 Krummhörn / Groothusen – Krummhörn

?? ????????



???????? ?????????: 23418043-3 - 26736 Krummhörn / Groothusen – Krummhörn

?? ?????????



??????? ?????????: 23418043-3 - 26736 Krummhörn / Groothusen – Krummhörn

?? ????????



??????? ?????????: 23418043-3 - 26736 Krummhörn / Groothusen – Krummhörn

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

Dieses historisch denkmalgeschützte Einfamilienhaus aus dem Jahr 1847 bietet ein einzigartiges Wohnambiente - voller Charme und Charakter. Diese Immobilie erstreckt sich über eine Wohnfläche von ca. 213 m², aufgeteilt in 132 m² im Erdgeschoss und 81 m² im Obergeschoss. Das Eigentumsgrundstück von ca. 540 m² umfasst einen großzügigen Terrassenbereich und sehr gepflegten Garten. Im Erdgeschoss gelangen Sie nach Zutritt durch die originale Haustür in den großzügigen Flur, welcher aktuell als Aufenthalts- bzw. Wohnzimmer genutzt wird. Hier sorgt ein historischer Kaminofen für einen ersten Blickfang und in den Wintermonaten für angenehme Wärme. Von hier aus gelangen Sie in die weiteren Räume wie Wohnzimmer, Schlafzimmer, Küche und Büro. Ein Badezimmer mit ebenerdiger Dusche, ein separates WC und ein Abstellraum komplettieren das Erdgeschoss. Zwei Hintertüren ermöglichen den Zugang zur großen Terrasse, welche sich über die komplette Länge des Hauses erstreckt. Der parkähnlich angelegte Garten passt sich optisch perfekt an das denkmalgeschützte Gebäude an und rundet das Gesamtbild eindrucksvoll ab. Das Obergeschoss erreichen Sie über eine Holzterrasse in der Küche. Dieses wurde als offenes Wohnstudio gestaltet und bietet ausreichend Platz für individuelle Gestaltungsmöglichkeiten. Hier befindet sich ein weiteres Badezimmer mit Dusche, ein Alkoven mit zwei Betten, sowie drei Abstellräume in den Dachschrägen. Zur Liegenschaft gehört eine freistehende Garage mit Wallbox und Werkstattbereich. Dieses denkmalgeschützte Einfamilienhaus ist ein wahres Juwel und bietet seinen Bewohnern ein einzigartiges historisches Ambiente. Besonders die Holzbalkendecke im Erdgeschoss, sowie das Holzständerwerk im Obergeschoss lenken die Blicke auf sich. Denk- und umsetzbar wäre auch eine gewerbliche Nutzung. Nach einem Energieberatungsbericht im Jahr 2010 und einem Inspektionsbericht des Monumentendienstes im Jahr 2016 wurden folgende größere Maßnahmen umgesetzt: 2011: Neue Fensterklappen 2012: Garage mit Abstellraum/Werkstatt 2016: Neue Brennwert-Gasheizung und komplette Dämmung des Dachgeschosses 2019: Neue Dacheindeckung mit Ton-Hohlfalzziegel 2022: Installation einer Wallbox

??????? ???????: 23418043-3 - 26736 Krummhörn / Groothusen – Krummhörn

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

Möblierte Übergabe möglich
Einbauküche
Historischer Kaminofen
Historischer Küchenofen
Ebenerdige Dusche
Großes offenes Wohnstudio im Obergeschoss
Neue Brennwert-Gasheizung aus 2016
Wallbox
Garage mit Abstellraum / Werkstatt
Massive Holz-Terrassenüberdachung
Terrassenabtrennung mit alten Bahnschwellen
Originale Haustür
Regenwasserbecken mit Pumpe
Sehr gepflegter parkähnlicher Garten mit verschiedenen kleinen Skulpturen
Energieberatungsbericht aus 2010
Inspektionsbericht Monumentendienst aus 2016
(Umsetzung 2019 abgeschlossen)
Erhebliche steuerliche Vorteile bei Renovierungsarbeiten wegen Denkmalschutz

??????? ?????????: 23418043-3 - 26736 Krummhörn / Groothusen – Krummhörn

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

Groothusen ist ein idyllisches Dorf der Gemeinde Krummhörn im Landkreis Aurich in Ostfriesland. In der Gemeinde Krummhörn finden Sie viele kleinere Dörfer inmitten einer einzigartigen, malerischen Landschaft. Endlose Feldwege laden zu ausgedehnten Spaziergängen und Fahrradtouren durch die ausdrucksstarke Natur Ostfrieslands ein. Leben Sie hier in absoluter Idylle und Ruhe. Die Ortschaft Groothusen begeistert unter anderem durch die Osterburg, welche als Häuptlingsburg gilt. Sie lädt mit dem Café und Restaurant zu einem gemütlichen Aufenthalt in einer einzigartigen Atmosphäre ein. Der nahegelegene Ort Pewsum ist nur wenige Minuten entfernt und bietet verschiedene Einkaufsmöglichkeiten sowie eine gute Infrastruktur. Hier finden Sie zudem einen Kindergarten, Schulen und einige Ärzte. Durch die Nähe zur Nordsee, welche Sie unter anderem in Greetsiel oder im Norder Stadtteil Norddeich erreichen können, gelangen Sie innerhalb kurzer Zeit auch zu den ostfriesischen Inseln. Von Norddeich aus können Sie bequem mit der Fähre nach Norderney oder Juist gelangen. Der ortseigene Hafen der Stadt Emden ermöglicht Ihnen eine Überfahrt zur Insel Borkum. Genießen Sie die warmen Sommertage an einem der weiten Sandstrände. Profitieren Sie von der besonders reinen Luft und dem hohen Lebensstandard, der Ihnen in Ostfriesland geboten wird.

??????? ?????????: 23418043-3 - 26736 Krummhörn / Groothusen – Krummhörn

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

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.

??????? ?????????: 23418043-3 - 26736 Krummhörn / Groothusen – Krummhörn

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

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

Nils Onken

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

E-Mail: ostfriesland@von-poll.com

To Disclaimer of von Poll Immobilien GmbH

www.von-poll.com