

**Friedeburg**

?????????? ?? ??????????? ?? ?????? - KfW 40 ?? ??????  
?????????? ?? ??????????? ?? ????????

?????? ??????: 242100422



VON POLL  
IMMOBILIEN®



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

???? ??????: 168.900 EUR • ????????: ca. 60 m<sup>2</sup> • ??????: 2 • ????????: 234 m<sup>2</sup>

?????? ?????: 242100422 - 26446 Friedeburg

- ?? ??? ????
- ?? ???????
- ?????????? ????????
- ?????? ????????
- ??? ???? ??? ????????
- ?????????? ??? ????????
- ??? ??? ??? ????????
- ????? ????????????
- ?????????? ????????????

?????? ??????: 242100422 - 26446 Friedeburg

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

?????? ????????	242100422
??????????	ca. 60 m <sup>2</sup>
????? ???????	????????????? ?????
???????	2
?????????? ???	1
???????????	1
???? ????????????	2026
????? ????????????	1 x ??????????? ????? ???????????

???? ???????	168.900 EUR
???????????	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
????????? ????????????	?????????????????????
???????	?????, ????????

?????? ??????: 242100422 - 26446 Friedeburg

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

?????????? ??????????	?????????? ??????????
???? ??????????	?????????
???????????	11.07.2033
????????????? ??????	
???	
???? ??????????	????? ?????????? ????
	/ ??????

???????????????	BEDARF
?????????	
???????????	15.00 kWh/m <sup>2</sup> a
???????????	
???????????	A+
???????????????	
???? ????????????	2023
?????? ?? ??	
???????????	
???????????????	

?????? ?????: 242100422 - 26446 Friedeburg

?? ??????



?????? ??????: 242100422 - 26446 Friedeburg

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



ANSICHT VON SÜDEN | M100



ANSICHT VON OSTEN | M100

???????? ?????: 242100422 - 26446 Friedeburg

?? ??????



ANSICHT VON NORDEN | M100



ANSICHT VON WESTEN | M100



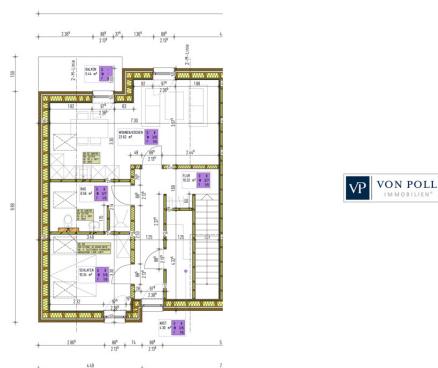
?????? ?????: 242100422 - 26446 Friedeburg

?? ???????



???????? ????????: 242100422 - 26446 Friedeburg

???????



VP VON POLL  
IMMOBILIEN

???? ? ?????? ??? ?????? ?? ??????. ?? ??????? ??? ??????? ??? ??? ??????. ??? ?? ??? ??? ???, ???  
????????? ?? ?????????? ??? ??????? ??? ??????????.

## ?????? ??????: 242100422 - 26446 Friedeburg

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



VON POLL  
REAL ESTATE

???????? ?????: **242100422 - 26446 Friedeburg**

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

Wärmepumpe - PV Anlage - Fußbodenheizung - Elektrische Jalousien - Offener Wohn,-  
Essbereich - Terrasse - Vinyl - Fliesen - Kunststofffenster mit Dreifachverglasung - Tageslichtbad  
- Parkplatz

?????? ??????: 242100422 - 26446 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 Badesee 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 Autobahnabbindung 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.

?????? ??????: 242100422 - 26446 Friedeburg

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

Es liegt ein Energiebedarfsausweis vor.

Dieser ist gültig bis 11.7.2033.

Endenergiebedarf beträgt 15.00 kwh/(m<sup>2</sup>\*a).

Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Elektro.

Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 2023.

Die Energieeffizienzklasse ist A+.

**GELDWÄSCHE:** Als Immobilienmaklerunternehmen ist die von Poll Immobilien GmbH nach § 2 Abs. 1 Nr. 14 und § 11 Abs. 1, 2 Geldwäschegegesetz (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 Geldwäschegegesetz 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.



VON POLL  
REAL ESTATE

?????? ??????: 242100422 - 26446 Friedeburg

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

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

Nils Onken

---

Fockenbollwerkstraße 1, 26603 Aurich

Tel.: +49 4941 - 99 03 98 0

E-Mail: ostfriesland@von-poll.com

???? ??????? ??????? ??? von Poll Immobilien GmbH

---

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