

Großheide

Charmante Wohnung mit Balkon

???????? ?????: 25210076

www.von-poll.com???? ?????: 145.000 EUR • ?????: ca. 50 m² • ?????: 1

??????? ?????????: 25210076 - 26532 Großheide

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

??????? ?????????: 25210076 - 26532 Großheide

?? ??? ??????

???????? ?????????	25210076	???? ?????	145.000 EUR
????????	ca. 50 m²	????????	Käuferprovision
????????	1		beträgt 3,57 % (inkl.
?????????? ??	1		MwSt.) des
????????			beurkundeten
			Kaufpreises
????????	1	???? ???????????	2023
???? ???????????	1994	??????	??????
????? ???????????	1 x ???????????	??????????	
	????? ???????????	??????	?????,
			??????????????
			???????, ????????

??????? ?????????: 25210076 - 26532 Großheide

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

???? ????????????	??????	??????????????????	BEDARF
??????????????	25.07.2029	??????????????	
??????????????????		???????? ????????	135.40 kWh/m²a
???????? ???		??????????????	
???? ??????????????	??????	?????????????	E
		????????????????	
		?????????????	
		????? ??????????????	1994
		?????????? ?? ??	
		??????????????	
		??????????????????	

??????? ???????? : 25210076 - 26532 Großheide

?? ????????



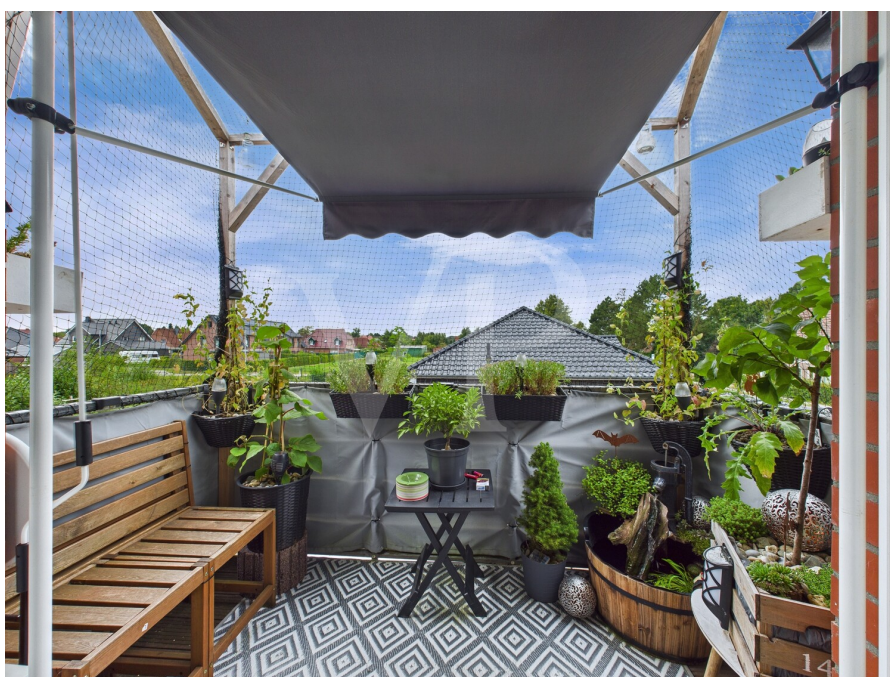
??????? ?????????: 25210076 - 26532 Großheide

?? ????????



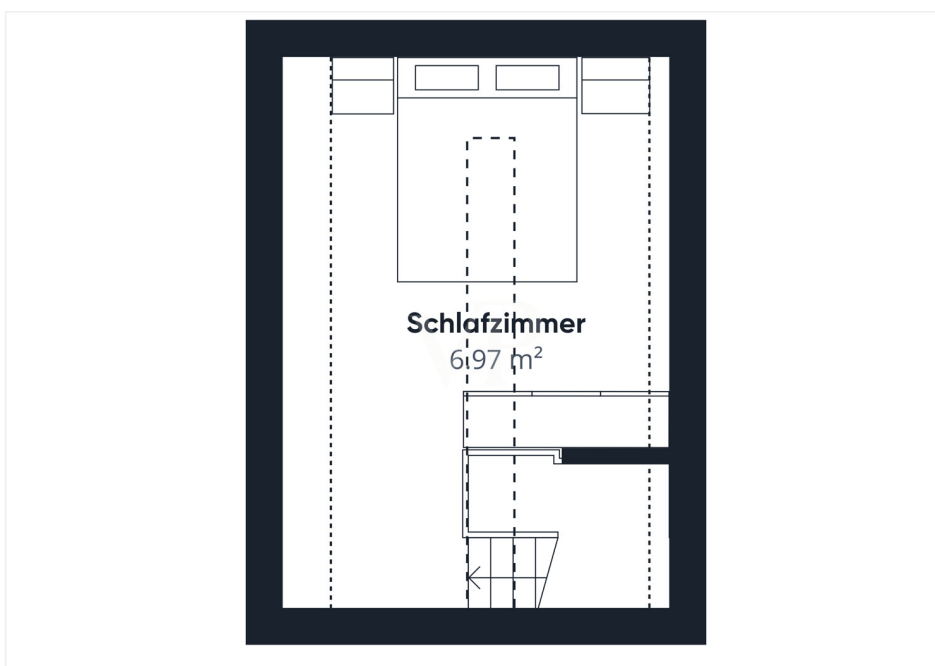
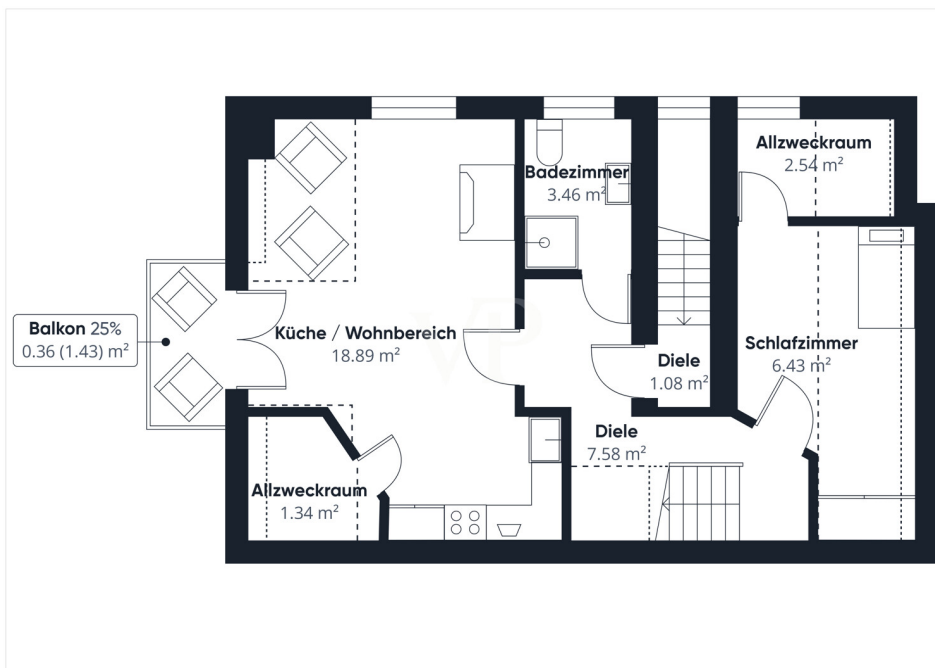
??????? ?????????: 25210076 - 26532 Großheide

?? ????????



??????? ???????: 25210076 - 26532 Großheide

?? ????????



??????? ???????: 25210076 - 26532 Großheide

?? ????????



??????? ???????: 25210076 - 26532 Großheide

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

Diese frisch renovierte Dachgeschosswohnung besticht durch ihre durchdachte Raumaufteilung und den modernen, offenen Charakter.

Der großzügige Wohnbereich mit offener Küche bildet das Herzstück der Wohnung und lädt zum gemeinsamen Kochen und Verweilen ein. Von hier aus gelangen Sie auf den sonnigen Balkon, der zusätzlichen Platz im Freien bietet. Ein praktischer Abstellraum sorgt für Ordnung und zusätzlichen Stauraum.

Das Badezimmer ist mit einer Dusche ausgestattet und präsentiert sich modern und funktional. Im Flur steht ausreichend Platz zur Verfügung, um Jacken und Schuhe bequem unterzubringen.

Der Schlafraum ist hell und angenehm geschnitten. Angrenzend befindet sich ein Allzweckraum, in dem die Heizung ihren Platz findet.

Ein besonderes Highlight ist der ausgebauter Dachboden, der als weiterer Schlafraum genutzt werden kann – ideal für Gäste, Kinder oder als Rückzugsort.

Alle Fenster wurden erneuert und die gesamte Wohnung umfassend modernisiert, sodass sie ein sofort bezugsfertiges Zuhause mit Wohlfühlatmosphäre bietet.

??????? ???????: 25210076 - 26532 Großheide

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

- Einbauküche - Balkon - Stellplatz - Gartennutzung - Hausgeld 100,00 € - Strom Gas
Wasser separat anzumelden

??????? ?????????: 25210076 - 26532 Großheide

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

Die Wohnung befindet sich in einer ländlich geprägten Gemeinde im Herzen Ostfrieslands. Die Umgebung ist von weitläufigen Feldern, Grünflächen und kleinen Siedlungen geprägt, wodurch eine ruhige und naturnahe Wohnatmosphäre entsteht. Einkaufsmöglichkeiten für den täglichen Bedarf, Schulen, Kindergärten sowie ärztliche Versorgungseinrichtungen sind im nahen Ortskern vorhanden.

Über die nahegelegenen Landstraßen erreicht man schnell die umliegenden Ortschaften sowie die Kreisstadt Aurich. Auch die Küstenorte an der Nordsee mit ihren Fährhäfen zu den Ostfriesischen Inseln sind in kurzer Fahrzeit erreichbar. Der öffentliche Nahverkehr ist durch Buslinien abgedeckt, die Anbindung an überregionale Bahnstrecken erfolgt über die Bahnhöfe in Norden oder Emden.

Die Region bietet zudem vielfältige Freizeitmöglichkeiten – von Radtouren durch die typisch ostfriesische Landschaft bis hin zu Ausflügen an die Nordseeküste. Insgesamt verbindet die Lage eine ruhige Wohnumgebung mit guter Erreichbarkeit der umliegenden Städte und touristischen Ziele.

??????? ???????: 25210076 - 26532 Großheide

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

Es liegt ein Energiebedarfsausweis vor.
Dieser ist gültig bis 25.7.2029.
Endenergiebedarf beträgt 135.40 kwh/(m²*a).
Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Gas.
Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1994.
Die Energieeffizienzklasse ist E.

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.

??????? ?????????: 25210076 - 26532 Großheide

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

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

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