

Großefehn / Strackholt

## Gepflegtes Einfamilienhaus in idyllischer Kanallage von Großefehn-Strackholt

????????? ??????????: 26210005



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

????? ??????: 219.000 EUR • ??????????: ca. 144,9 m<sup>2</sup> • ??????: 5 • ?????? ????: 1.000 m<sup>2</sup>

?????? ?????: 26210005 - 26629 Großefehn / Strackholt

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

????????? ??????????: 26210005 - 26629 Großefehn / Strackholt

## ?? ??? ????

????????? ??????????	26210005
???????????	ca. 144,9 m <sup>2</sup>
????? ????????	????????????? ??????
???????????	5
?????????? ???	3
???????????	
???????????	1
???? ??????????????	1958
????? ??????????????	2 x ????????????
	????? ????????????

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

????????? ??????????: 26210005 - 26629 Großefehn / Strackholt

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

???????????	????????? ??????????
???????????	
????? ????????????	??????
???????????????	31.05.2029
???????????????????	
?????? ???	
????? ????????????	??????

???????????????????	BEDARF
???????????	
?????? ????????	239.20 kWh/m²a
???????????	
???????????	G
???????????	
???????????	
????? ????????????????	1958
?????????? ?? ??	
???????????	
???????????????????	

???????? ?????: 26210005 - 26629 Großefehn / Strackholt

?? ??????



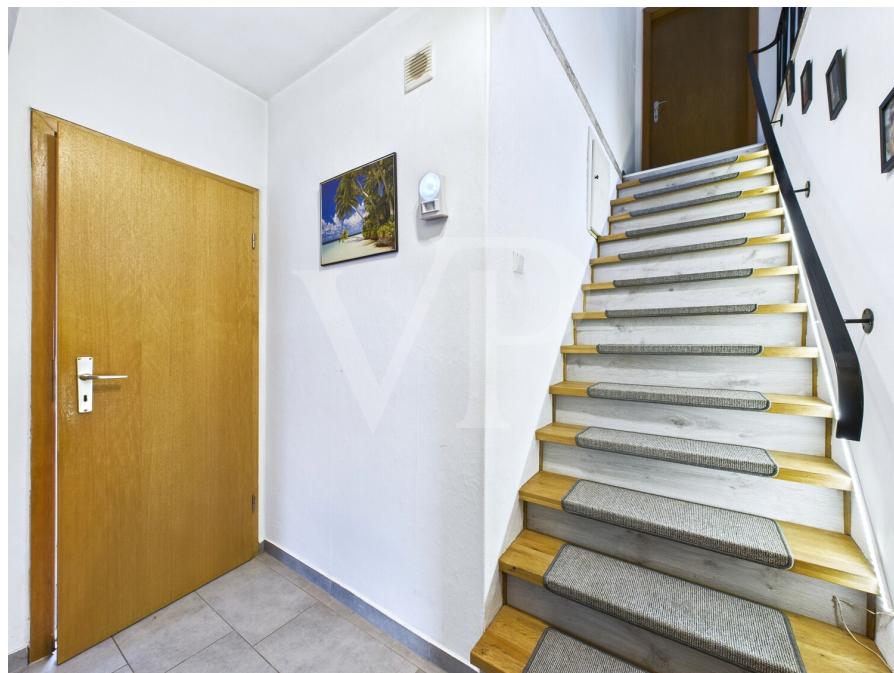
???????? ?????: 26210005 - 26629 Großefehn / Strackholt

?? ???????



???????? ?????: 26210005 - 26629 Großefehn / Strackholt

?? ???????



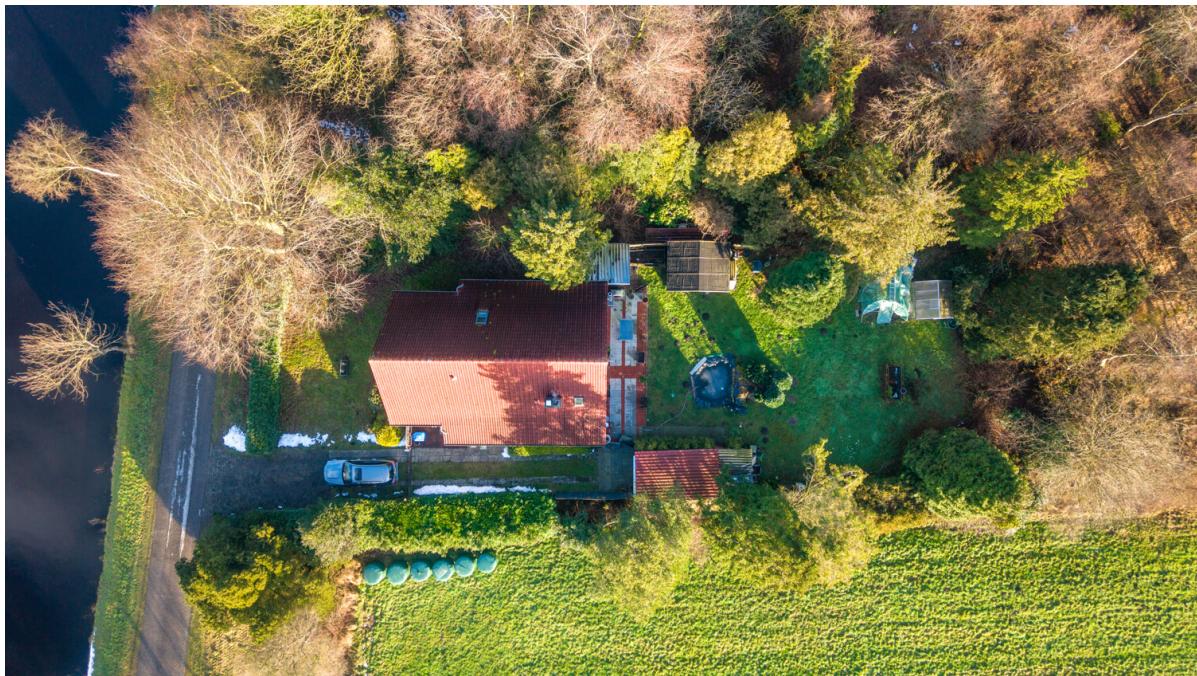
???????? ?????: 26210005 - 26629 Großefehn / Strackholt

?? ??????



???????? ?????: 26210005 - 26629 Großefehn / Strackholt

?? ???????



???????? ?????: 26210005 - 26629 Großefehn / Strackholt

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

Dieses gepflegte Einfamilienhaus aus dem Baujahr 1958 überzeugt durch seine idyllische Wasserlage, ein großzügiges Grundstück von ca. 1.000 m<sup>2</sup> sowie ein stimmiges Raumangebot für Familien oder naturverbundene Eigennutzer. Im Jahr 1974 wurde die Immobilie durch einen Anbau und eine Erweiterung sinnvoll ergänzt und bietet heute eine Wohnfläche von ca. 145 m<sup>2</sup>.

Das Haus verfügt über insgesamt fünf Zimmer, darunter drei Schlafzimmer, und bietet damit ausreichend Platz für individuelles Wohnen und Arbeiten. Der Grundriss ist funktional gestaltet und ermöglicht eine komfortable Aufteilung nach eigenen Bedürfnissen. Das Badezimmer befindet sich im Erdgeschoss, während im Dachgeschoss bereits eine Ausbaureserve für ein weiteres Badezimmer vorhanden ist – ideal für zukünftige Anpassungen an persönliche Bedürfnisse.

Ein Kaminofen sorgt in der kühleren Jahreszeit für eine behagliche Atmosphäre und unterstreicht den wohnlichen Charakter des Hauses. Die großzügigen Fensterflächen schaffen helle, freundliche Räume und eröffnen den Blick ins Grüne sowie auf das Wasser.

Das weitläufige Grundstück bietet viel Raum für Erholung, Gartenliebhaber oder Freizeitaktivitäten und macht die besondere Lage unmittelbar erlebbar. Die Immobilie ist an eine 3-Kammer-Kleinkläranlage angeschlossen.

Diese Immobilie vereint naturnahes Wohnen, eine attraktive Wasserlage und Entwicklungspotenzial – ein ideales Zuhause für alle, die Ruhe, Platz und eine besondere Umgebung schätzen.

???????? ?????: 26210005 - 26629 Großefehn / Strackholt

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

- ca. 1000 m<sup>2</sup> Grundstück
- Kaminofen
- Einbauküche
- Gastherme
- 3 Schlafzimmer
- Ausbaureserve im Dachgeschoss
- 3-Kammer-Kleinkläranlage
- Badezimmer ca. 2020 renoviert
- Doppelverglasung
- PKW-Stellplatz
- Wasserlage

????????? ?????????: 26210005 - 26629 Großefehn / Strackholt

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

Großefehn ist eine ländliche Gemeinde im Westen des Landkreises Aurich in Niedersachsen und liegt im Herzen des ostfriesischen Fehngebiets. Der Ort befindet sich etwa 15 Kilometer nordwestlich von Aurich und rund 25 Kilometer südwestlich von Emden. Die Region zeichnet sich durch ihre typische Fehnlandschaft aus, die von Kanälen, Gräben und Moorgebieten geprägt ist.

Die Gemeinde ist verkehrstechnisch gut angebunden, sowohl über die Bundesstraße B72, die durch das Gebiet verläuft, als auch über eine Vielzahl kleinerer Straßen, die die umliegenden Dörfer miteinander verbinden. Für die tägliche Versorgung gibt es in Großefehn mehrere Supermärkte, Bäckereien und Fachgeschäfte, die den Bedürfnissen der Bewohner gerecht werden.

Die medizinische Versorgung ist ebenfalls gut abgedeckt. In Großefehn gibt es Hausarztpraxen, Zahnarztpraxen und eine Apotheke. Für weitergehende Behandlungen oder spezialisierte Versorgung können die nahegelegenen Städte Aurich und Emden mit ihren Krankenhäusern und Facharztpraxen schnell erreicht werden.

Die Umgebung von Großefehn ist von einer malerischen Natur geprägt, mit zahlreichen Rad- und Wanderwegen, die sowohl Einheimischen als auch Touristen eine Vielzahl von Freizeitmöglichkeiten bieten. In der Region befinden sich zudem zahlreiche denkmalgeschützte Gebäude, die von der langen Geschichte der Fehnwirtschaft und dem Leben der Menschen im 18. und 19. Jahrhundert zeugen.

???????? ?????: 26210005 - 26629 Großefehn / Strackholt

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

Es liegt ein Energiebedarfssausweis vor.

Dieser ist gültig bis 31.5.2029.

Endenergiebedarf beträgt 239.20 kwh/(m<sup>2</sup>\*a).

Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Gas.

Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1958.

Die Energieeffizienzklasse ist G.

**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

???????? ?????: 26210005 - 26629 Großefehn / Strackholt

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

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

Nils Onken

---

Fockenbollwerkstraße 1, 26603 Aurich

Tel.: +49 4941 - 99 03 98 0

E-Mail: [ostfriesland@von-poll.com](mailto:ostfriesland@von-poll.com)

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

---

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