

Großefehn

Modernes Einfamilienhaus im Grünen – Südterrasse mit Weitblick & Platz für die Familie

Αριθμός ακινήτου: 262100162



www.von-poll.com

ΤΙΜΗ ΑΓΟΡΑΣ: 469.000 EUR • ΕΠΙΦΑΝΕΙΑ: ca. 170 m² • ΔΩΜΑΤΙΑ: 5 • ΈΚΤΑΣΗ ΓΗΣ: 1.000 m²

Αριθμός ακινήτου: 262100162 - 26629 Großefehn

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

Αριθμός ακινήτου: 262100162 - 26629 Großefehn

?? ??? ??????

?????? ????????	262100162	???? ??????	469.000 EUR
??????????	ca. 170 m ²	?????	???????????
????? ??????	????????????? ??????	?????????????	???????????????
?????????	5	?????????????	Käuferprovision
?????????? ???	4		beträgt 3,57 % (inkl.
?????????			MwSt.) des
?????????	2		beurkundeten
???? ??????????????	2020	????????? ??????????????	Kaufpreises
????? ??????????????	1 x ?????????? ???	?????????	?????????, WC
	?????????????, 2 x		?????????????,
	????????????? ??????		?????????????????
	?????????????		?????????

Αριθμός ακινήτου: 262100162 - 26629 Großefehn

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

?????????? ??????????	?????????? ???? ???? ?	?????????????? ??????????	VERBRAUCH
???? ???? ???? ?	?????	?????? ???? ???? ?	83.00 kWh/m ² a
???????????? ?????????????? ?????? ??	22.03.2036	????????? ????????????? ?????????	C
???? ???? ???? ?	?????	???? ???? ???? ? ???????? ? ? ? ????????? ??????????????	2020

Αριθμός ακινήτου: 262100162 - 26629 Großefehn

?? ????????



Αριθμός ακινήτου: 262100162 - 26629 Großefehn

?? ????????



Αριθμός ακινήτου: 262100162 - 26629 Großefehn

?? ???????



Αριθμός ακινήτου: 262100162 - 26629 Großefehn

?? ???????



Αριθμός ακινήτου: 262100162 - 26629 Großefehn

?? ????????



Αριθμός ακινήτου: 262100162 - 26629 Großefehn

?? ????????



Αριθμός ακινήτου: 262100162 - 26629 Großefehn

??? **?????** **?????????**

Ankommen, durchatmen und zu Hause sein – dieses moderne Einfamilienhaus aus dem Baujahr 2020 vereint zeitgemäßen Wohnkomfort mit naturnahem Lebensgefühl. Auf ca. 170 m² Wohnfläche und einem rund 1.000 m² großen, vollständig umzäunten Grundstück, finden Familien ideale Voraussetzungen für ein Zuhause mit hoher Lebensqualität. Jeden Morgen mit diesem Blick in die Natur aufwachen? Ein Traum!

Das ebenerdige Wohnen ermöglicht ein komfortables und zugleich zukunftssicheres Wohnkonzept. Mit insgesamt fünf großzügig geschnittenen Zimmern eröffnet das Haus vielfältige Nutzungsmöglichkeiten – vom familienfreundlichen Zuhause bis hin zu Rückzugsorten für Homeoffice oder Gäste.

Wohlig warme Fußbodenheizung im gesamten Haus, dreifachverglaste Kunststofffenster und die moderne Bauweise sorgen für ein angenehmes Raumklima zu jeder Jahreszeit. Elektrische Jalousien gewähren die Privatsphäre. Unterstützt wird der energetische Standard durch eine Solarthermie zur Warmwasseraufbereitung, die Nachhaltigkeit und Wirtschaftlichkeit miteinander verbindet.

Das Herzstück des Hauses bildet der offen gestaltete Wohn- und Essbereich mit hochwertiger Einbauküche – ein Ort für gemeinsames Kochen, Lachen und Zusammensein. Große Fensterflächen öffnen den Blick nach draußen und führen auf die großzügige Südterrasse, die sonnige Stunden vom Frühstück bis in den Abend verspricht. Der unverbaubare Blick in die Natur schafft dabei eine besondere Ruhe und Weite – hier wird jeder Tag ein kleines Stück Urlaub.

Auch das Dachgeschoss überzeugt mit durchdachten Details: Hier erwarten Sie drei komfortable Schlafzimmer und ein tolles, modernes Badezimmer mit großer ebenerdiger Dusche und eleganten Lightspots. Hochgesetzte Drepel schaffen spürbar mehr Platz und Wohnkomfort, während der ausgedämmte Dachboden zusätzlichen Stauraum oder weitere Nutzungsmöglichkeiten bietet. Ein Carport ergänzt das Angebot funktional.

Einen 3D Rundgang erhalten Sie auf Anfrage!

Αριθμός ακινήτου: 262100162 - 26629 Großefehn

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

Ebenerdiges Wohnen
Solarthermie für Warmwasseraufbereitung
Fußbodenheizung im gesamten Haus
Elektrische Rolläden
5 Zimmer
Dreifachverglaste Kunststofffenster
Große Terrasse mit Süd Ausrichtung
Unverbaubarer Blick in die Natur
Hochwertige Einbauküche
Carport
Ausgedämmter Dachboden
Hochgesetzte Drempel für mehr Platz im Dachgeschoss

Αριθμός ακινήτου: 262100162 - 26629 Großefehn

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

Die Immobilie befindet sich in ruhiger und familienfreundlicher Wohnlage von Strackholt, einer Ortschaft der Gemeinde Großefehn im Landkreis Aurich. Die Umgebung ist geprägt von wenig Verkehr, viel Grün und einer gewachsenen Nachbarschaft – ideale Voraussetzungen für ein sicheres und entspanntes Aufwachsen von Kindern.

Auch im direkten Umfeld stehen vielfältige Freizeitangebote zur Verfügung: In Wiesmoor laden unter anderem Minigolfanlagen, Parks und Freizeitflächen zu gemeinsamen Aktivitäten ein. In Aurich bietet der Indoor-Freizeitpark Space Magic wetterunabhängigen Spiel- und Spaßmöglichkeiten für Kinder jeden Alters. Ergänzt wird das Angebot durch Schwimmbäder, Sportvereine und familienfreundliche Gastronomie in der Region.

Kindergärten, Schulen, Einkaufsmöglichkeiten, Ärzte und Apotheken sind in den umliegenden Orten gut erreichbar. Eine Bushaltestelle befindet sich direkt vor der Haustür und ermöglicht eine bequeme Anbindung an den öffentlichen Nahverkehr – ein großer Vorteil für Familien mit Schulkindern oder für den täglichen Weg zur Arbeit.

Ein besonderer Pluspunkt ist die Nähe zur Nordsee. Die Nordseeküste mit ihren Stränden, Inseln und Ausflugszielen ist in kurzer Zeit erreichbar und bietet Familien zahlreiche Möglichkeiten für Tagesausflüge, Fahrradtouren und gemeinsame Freizeitaktivitäten.

Αριθμός ακινήτου: 262100162 - 26629 Großefehn

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

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.

Αριθμός ακινήτου: 262100162 - 26629 Großefehn

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

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

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