

Großefehn

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

Αριθμός ακινήτου: 262100162



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

ΤΙΜΗ ΑΓΟΡΑΣ: 469.000 EUR • ΕΠΙΦΑΝΕΙΑ: ca. 170 m<sup>2</sup> • ΔΩΜΑΤΙΑ: 5 • ΈΚΤΑΣΗ ΓΗΣ: 1.000 m<sup>2</sup>

**Αριθμός ακινήτου: 262100162 - 26629 Großefehn**

- Με μια ματιά
- Το ακίνητο
- Ενεργειακά δεδομένα
- Μια πρώτη εντύπωση
- Λεπτομέρειες των ανέσεων
- Όλα για την τοποθεσία
- Άλλες πληροφορίες
- Συνεργάτης επικοινωνίας

Αριθμός ακινήτου: 262100162 - 26629 Großefehn

## Με μια ματιά

Αριθμός ακινήτου	262100162	Τιμή αγοράς	469.000 EUR
Επιφάνεια	ca. 170 m <sup>2</sup>	οπίτι	Ανεξάρτητη μονοκατοικία
Σχήμα στέγης	Στεγανωτική οροφή	Προμήθεια	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Δωμάτια	5	Μέθοδος κατασκευής	Στερεό
Κατάσταση του ακινήτου	4	Έπιπλα	Βεράντα, WC επισκεπτών, Εντοιχιζόμενη κουζίνα
τουαλέτα	2		
Έτος κατασκευής	2020		
Χώρος στάθμευσης	1 x Στέγασμα για αυτοκίνητο, 2 x Εξωτερικός χώρος στάθμευσης		

Αριθμός ακινήτου: 262100162 - 26629 Grobfehn

## Ενεργειακά δεδομένα

Συστήματα θέρμανσης	Υποδαπέδια θέρμανση	Πιστοποιητικό ενέργειας	VERBRAUCH
Πηγή ενέργειας	Αέριο	Τελική κατανάλωση ενέργειας	83.00 kWh/m <sup>2</sup> a
Ενεργειακό πιστοποιητικό ισχύει έως	22.03.2036	Κατηγορία ενεργειακής απόδοσης	C
Πηγή ενέργειας	Αέριο	Έτος κατασκευής σύμφωνα με το ενεργειακό πιστοποιητικό	2020

Αριθμός ακινήτου: 262100162 - 26629 Großefehn

## Το ακίνητο



Αριθμός ακινήτου: 262100162 - 26629 Großefehn

## Το ακίνητο



Αριθμός ακινήτου: 262100162 - 26629 Großefehn

## Το ακίνητο



Αριθμός ακινήτου: 262100162 - 26629 Großefehn

## Το ακίνητο



Αριθμός ακινήτου: 262100162 - 26629 Großefehn

## Το ακίνητο



Αριθμός ακινήτου: 262100162 - 26629 Großefehn

## Το ακίνητο



**Αριθμός ακινήτου: 262100162 - 26629 Großefehn**

## Μια πρώτη εντύπωση

Ankommen, durchatmen und zu Hause sein – dieses moderne Einfamilienhaus aus dem Baujahr 2020 vereint zeitgemäßen Wohnkomfort mit naturnahem Lebensgefühl. Auf ca. 170 m<sup>2</sup> Wohnfläche und einem rund 1.000 m<sup>2</sup> 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 Drempel 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**

## Λεπτομέρειες των ανέσεων

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**

## Όλα για την τοποθεσία

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**

## Άλλες πληροφορίες

**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**

## Συνεργάτης επικοινωνίας

Για περισσότερες πληροφορίες, επικοινωνήστε με τον υπεύθυνο επικοινωνίας σας:

Nils Onken

---

Fockenbollwerkstraße 1, 26603 Aurich

Tel.: +49 4941 - 99 03 98 0

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

*Στην αποποίηση ευθύνης της von Poll Immobilien GmbH*

---

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