Großheide

# Kelet-fríz stílusban élni: Nádtetos idill kiváló helyen családok és természetkedvelok számára

***VP azonosító: 253350542***

**VÉTELÁR:** 499.000 EUR • **HASZNOS LAKÓTÉR:** ca. 207 $m^2$ • **SZOBÁK:** 6 • **FÖLDTERÜLET:** 3.488 $m^2$

**VP azonosító: 253350542 - 26532 Großheide**


- Áttekintés
- Az ingatlan
- Áttekintés: Energia adatok
- Az elso benyomás
- Részletes felszereltség
- Minden a helyszínrol
- További információ / adatok
- Kapcsolattartó

**VP azonosító: 253350542 - 26532 Großheide**

# Áttekintés

| | |
|---|---|
| VP azonosító | 253350542 |
| Hasznos lakótér | ca. 207 m² |
| Teto formája | Konytteto |
| Szobák | 6 |
| Hálószobák | 4 |
| Fürdoszobák | 2 |
| Építés éve | 1982 |
| Parkolási lehetoségek | 4 x Felszíni parkolóhely, 1 x Garázs |

| | |
|---|---|
| Vételár | 499.000 EUR |
| Ház | Családi ház |
| Jutalék | Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises |
| Modernizálás / felújítás | 2024 |
| Az ingatlan állapota | Karbantartott |
| Kivitelezési módszer | Szilárd |
| Hasznos terület | ca. 48 m² |
| Felszereltség | Terasz, Vendég WC, Kandalló, Kert / közös használat, Beépített konyha, Erkély |

**VP azonosító: 253350542 - 26532 Großheide**

# Áttekintés: Energia adatok

| | |
|---|---|
| Futési rendszer | Padlófutés |
| Energiaforrás | Gáz |
| Energia tanúsítvány érvényességének lejárata | 14.08.2034 |
| Energiaforrás | Gáz |

| | |
|---|---|
| Energiatanúsítvány | Energia tanusítvány |
| Végso energiafogyasztás | 77.42 kWh/m²a |
| Energiahatékonysági besorolás / Energetikai tanúsítvány | C |
| Építési év az energiatanúsítvány szerint | 2003 |

**VP azonosító: 253350542 - 26532 Großheide**

# Az ingatlan

**VP azonosító: 253350542 - 26532 Großheide**

# Az ingatlan

**VP azonosító: 253350542 - 26532 Großheide**

# Az elso benyomás

Ez a lenyugözo, jellegzetes kelet-fríz stílusban épült ingatlan a hagyományos építkezést a modern lakhatási kényelemmel ötvözi a legmagasabb szinten. Az ingatlan tágas, körülbelül 207 m²-es lakóterülettel büszkélkedhet, amely két teljesen különálló apartmanban oszlik meg, valamint egy tágas, körülbelül 3488 m²-es telekkel. Még a kiváló minoségu kapuval és elegáns térburkolattal ellátott kocsifelhajtó is exkluzivitást és nyugalmat áraszt. A gondosan parkosított kert változatos felhasználási lehetoségeket kínál, és gyönyöruen karbantartott rododendron- és tuja sövényeket, érett fákat, valamint idilli kerteket kínál, amelyek pihenésre csábítanak. A kiváló minoségu, felújított nádteto nemcsak esztétikai szépséget, hanem kivételes klímakomfortot és hosszú élettartamot is ígér. A házon belül ezt a színvonalat a gondosan válogatott anyagok és az átgondoltan megtervezett alaprajz is fenntartja: A kézzel készített csempébol és nemes keményfából készült, kiváló minoségu padlóburkolat idotlenül elegáns hangulatot kölcsönöz a helyiségeknek. A részleges padlófutés kellemes meleget biztosít a huvösebb hónapokban. • Minden lakótér alumínium külso redonyökkel van felszerelve, amelyek biztosítják a napvédelmet és a magánélet védelmét. • Két stílusos, beépített kandalló teremt otthonos hangulatot: az egyik az étkezoben, a másik a nappaliban található. • A földszinten található, tipikus kelet-fríz stílusban kialakított, tágas, beépített konyha a vidéki bájt ötvözi a modern funkcionalitással. A két különálló lakóegységnek köszönhetoen az ingatlan ideális nagycsaládosok, többgenerációs együttélés, vagy a lakhatás és a munka kombinálása számára. A fo lakóterek egyszintes megközelítése további kényelmet biztosít. A parkosított környezet minden kívánnivalót maga után hagy: • Két tágas terasz hívogat pihenteto összejövetelekre. • Az emeleten fedett loggia/erkély csodálatos kilátást nyújt a kertre. • A masszív garázs, egy további kerékpártároló, egy muhely és egy bájos kerti fészer teret biztosít hobbikhoz és praktikus célokra. • A talajvízszivattyú és az esovíztartály megkönnyíti a kert öntözését. Az idilli környezet mellett az ingatlan a legmodernebb infrastruktúrával is büszkélkedhet. Az optikai kábeles kapcsolat garantálja a nagy sebességu internetet, és felkészíti az ingatlant a digitális jövore. Ez a lenyugözo ingatlan a hagyományos bájt ötvözi a legmagasabb szintu lakhatási kényelemmel, és egyedülálló életélményt kínál nyugodt vidéki környezetben. Különösen érdekes a természet szerelmeseinek és mindazoknak, akik valami különlegeset keresnek. Bárki, aki szereti Kelet-Frízföldet, imádni fogja ezt az ingatlant. Gyozodjön meg róla saját szemével, és egyeztessen idopontot a megtekintésre még ma!

**VP azonosító: 253350542 - 26532 Großheide**

# Részletes felszereltség

Hochwertiges Reetdach „Klima-Komfort“
Großzügige Wohnfläche (2 getrennte Wohneinheiten)
Ebenerdiges Wohnen
Fußbodenheizung in Flur, Bad und Küche (EG)
Zwei fest eingebaute Kaminöfen
Teilweise hochwertige Bodenbeläge u.a. in Echtholz
Aluminium-Außenjalousien im gesamten Haus
Moderne Landhausküche mit angrenzendem Abstellraum im EG
Küche mit angrenzendem Abstellraum im OG
Flur im EG mit praktischem Einbauschrank
Balkon/Loggia im OG zum Garten in Südausrichtung
Zwei Spitzböden (Wohnhaus / Nebengebäude) als Ausbaureserve
Eine große Terrasse am Wohnzimmer mit Süd-Lage
Eine kleinere „Frühstücksterrasse“ am Kaminzimmer mit früher Ost-Sonne
Großes Grundstück mit angrenzender und vielseitig nutzbarer Rasenfläche
Glasfaseranschluss
Gartenhütte
Gartenbrunnen
Kleinkläranlage
Grundwasser-Anschluss
Regenwasserzisterne
Hochwertige Toreinfahrt
Hochwertige Pflasterung
Großzügige Garage
Abstellraum für Fahrräder o.ä.
Parkähnlicher Garten
Rhododendronhecke
Lebensbaumhecke
Baumbestand

**VP azonosító: 253350542 - 26532 Großheide**

# Minden a helyszínrol

Dieses außergewöhnliche friesische Reetdach-Haus befindet sich in der Gemeinde Großheide, gehörend zum Landkreis Aurich. Der Ortskern, ca. 3 km entfernt, hat alles zu bieten, was das Herz begehrt. Diverse Supermärkte, Restaurants, Banken, Schulen, Kindergärten, Ärzte und Apotheken sind in wenigen Minuten zu erreichen.
Fußläufig erreichen Sie unter anderem einen Bäcker, eine Tankstelle, einen Fahrradladen und eine Reithalle.
Die charmante Region nahe der Nordsee zeichnet sich durch einen sehr hohen Erholungswert aus und lädt zu erholsamen Abendspaziergängen oder Fahrradtouren ein. Die Nordsee, das Wattenmeer und die Sandstrände sind eine einmalige Naturregion.
Die wunderschöne Küstenstadt Norden befindet sich ca. 14 km entfernt. Hier angekommen, laden viele Geschäfte und Cafés zum Verweilen ein. Nach Norddeich, mit seinen vielseitigen Kur- und Erholungsangeboten sowie Fähranlegern nach Juist und Norderney, sind es ca. 17 km.
Naturliebhaber und Wanderer kommen in diesem Gebiet voll auf Ihre Kosten.
Größere Städte wie Aurich oder Emden erreichen Sie problemlos über die B72 und die B210. Zudem verfügt Norden über einen eigenen Bahnhof, der für den Nah- und den Fernverkehr ausgelegt ist.

**VP azonosító: 253350542 - 26532 Großheide**

# További információ / adatok

Es liegt ein Energieverbrauchsausweis vor.
Dieser ist gültig bis 14.8.2034.
Endenergieverbrauch beträgt 77.42 kwh/(m²*a).
Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Gas.
Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 2003.
Die Energieeffizienzklasse ist C.

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.

**VP azonosító: 253350542 - 26532 Großheide**

# Kapcsolattartó

További információért forduljon a kapcsolattartójához:

Nils Onken

Fockenbollwerkstraße 1, 26603 Aurich
Tel.: +49 4941 - 99 03 98 0
E-Mail: ostfriesland@von-poll.com

*A von Poll Immobilien GmbH felelősségkizárásához*

www.von-poll.com