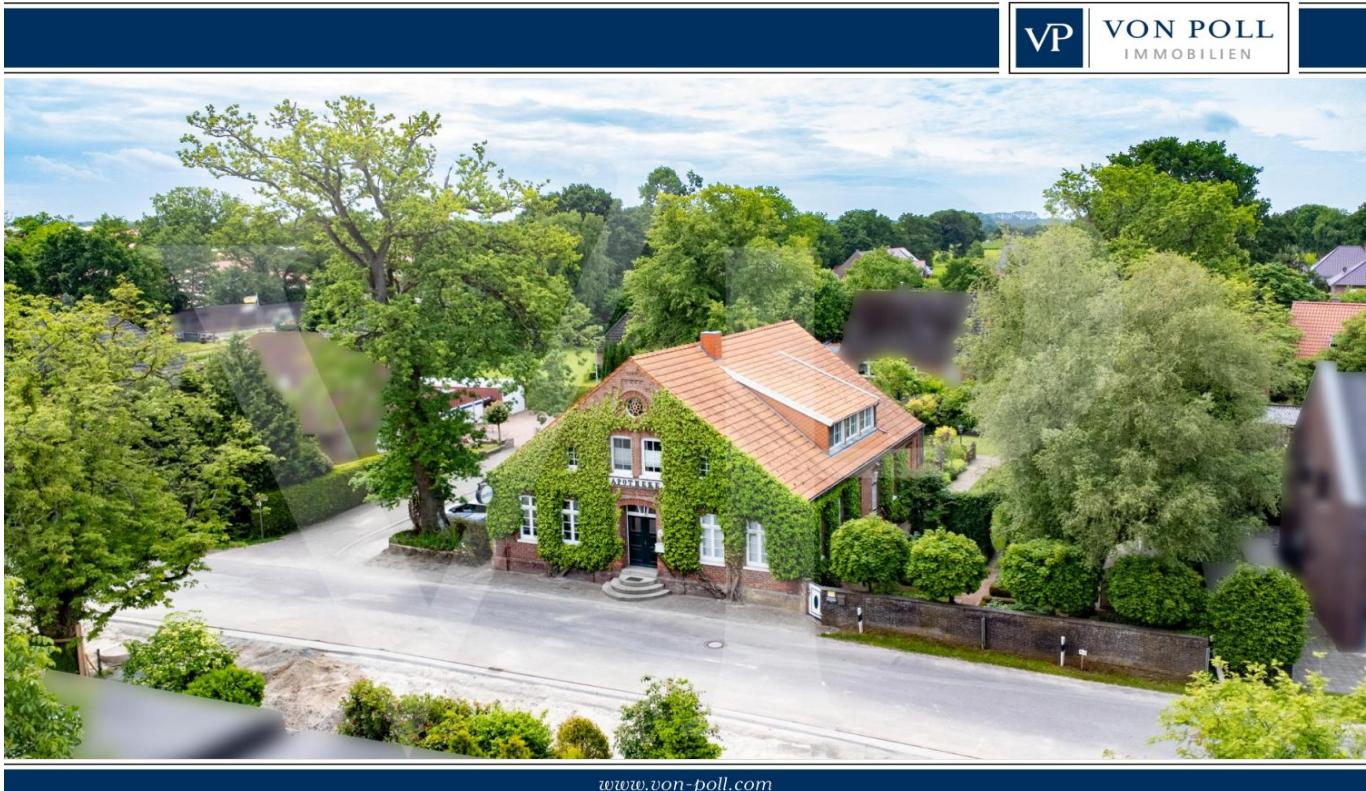


Großefehn / Timmel

## Vidéki báj találkozik a modern eleganciával – élet, munka és bérülés Timmelben

VP azonosító: 25210053



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

VÉTELÁR: 665.000 EUR • HASZNOS LAKÓTÉR: ca. 317 m<sup>2</sup> • SZOBÁK: 13 • FÖLDTERÜLET: 1.355 m<sup>2</sup>

VP azonosító: 25210053 - 26629 Großefehn / Timmel

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

VP azonosító: 25210053 - 26629 Großefehn / Timmel

## Áttekintés

VP azonosító	25210053
Hasznos lakótér	ca. 317 m <sup>2</sup>
Teto formája	Nyeregteto
Szobák	13
Hálószobák	6
Fürdoszobák	3
Építés éve	1880
Parkolási lehetőségek	2 x Beálló, 4 x Felszíni parkolóhely

Vételár	665.000 EUR
Jutalék	Käuferprovision beträgt 2,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Modernizálás / felújítás	2014
Az ingatlan állapota	Korszerűsített
Kivitelezési módszer	Szilárd
Hasznos terület	ca. 120 m <sup>2</sup>
Felszereltség	Terasz, Vendég WC, Szauna, Beépített konyha

**VP azonosító: 25210053 - 26629 Großefehn / Timmel**

## Áttekintés: Energia adatok

Futési rendszer	Központifutés	Energiatanúsítvány	Energetikai tanúsítvány
Energiaforrás	Könnyű földgáz	Teljes energiaigény	339.50 kWh/m <sup>2</sup> a
Energia tanúsítvány érvényességének lejárata	29.04.2034	Energiahatékonysági besorolás /	H
Energiaforrás	Gáz	Energetikai tanúsítvány	
		Építési év az energiatanúsítvány szerint	1880

VP azonosító: 25210053 - 26629 Großefehn / Timmel

## Az ingatlan



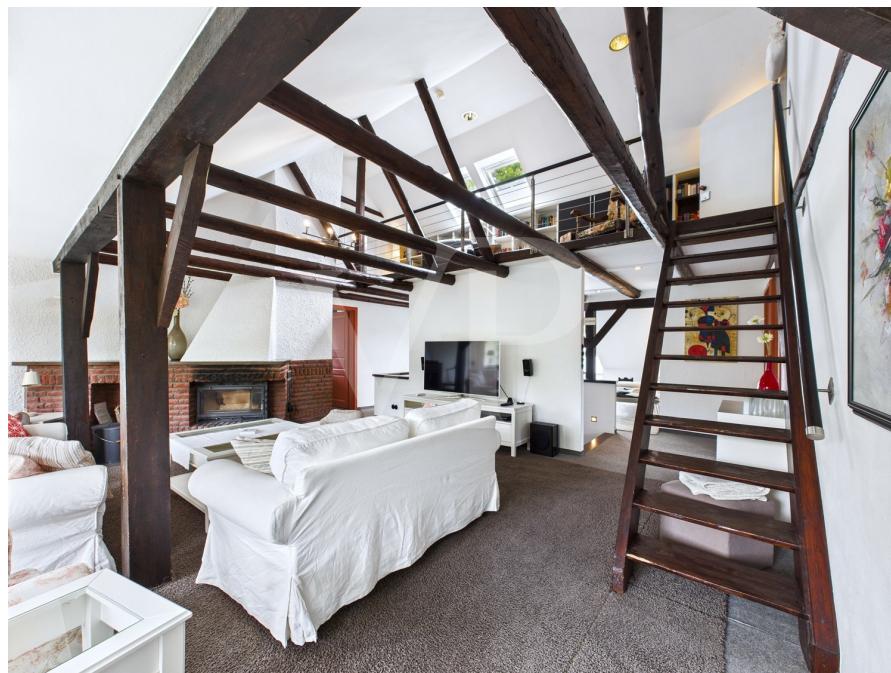
VP azonosító: 25210053 - 26629 Großefehn / Timmel

## Az ingatlan



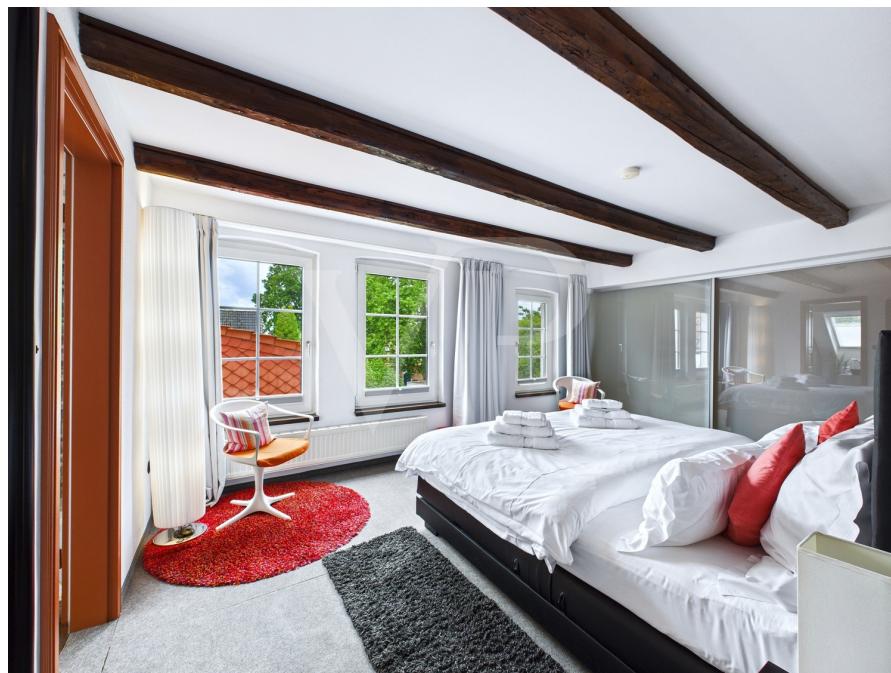
VP azonosító: 25210053 - 26629 Großefehn / Timmel

## Az ingatlan



VP azonosító: 25210053 - 26629 Großefehn / Timmel

## Az ingatlan



VP azonosító: 25210053 - 26629 Großefehn / Timmel

## Az ingatlan



VP azonosító: 25210053 - 26629 Großefehn / Timmel

## Az ingatlan



VP azonosító: 25210053 - 26629 Großefehn / Timmel

## Az ingatlan



**VP azonosító: 25210053 - 26629 Großefehn / Timmel**

## Az elso benyomás

Történelemmel és kényelemmel élni – Felújított ingatlan Timmelben, három, jelenleg nyaralóként használt lakóegységgel, egy üzlethelyiséggel, idilli kerttel és közvetlen tóparti kijárrattal. Ez a különleges, 1880-ból származó ház az idilli Timmelben található, és ötvözi a történelmi bájt a modern életszínvonallal. A teljes lakótér négy független egységre oszlik, az üzlethelyiséget pedig 2014-ben teljes körben felújították. A tágas ablakok, a kandalló, a két terasz, a sauna, a padlófutés, valamint a gyönyörűen parkosított kert télikerttel és közvetlen hozzáféréssel egy kis tóhoz igazi menedéknek teszi ezt a házat. A gépkocsibeálló és a további parkolóhelyek praktikus kényelmet biztosítanak. Az elso egység a földszinten található, és ideális iroda- vagy rendelohelyiségekként. A bejárattól eloször egy nagyon tágas, sok természetes fényvel rendelkezo irodába lépünk be. Innen az út egyenesen további három, kisebb irodába vezet. A bejárattól jobbra egy hangulatos étkezo található, amely zökkenőmentesen átmenetet képez egy sokoldalú, többcélú helyiségebe. Ezen túl egy funkcionális fürdoszoba található. A második lakóegység külön bejáraton keresztül közelíthető meg. Egy tágas eloszoba vezet balra közvetlenül a modern konyhába, amelyben egy nyitott teru nappali is található. Nagy ajtók kötik össze ezt a szobát a kültérrel. A folyosóról egyenesen az emeletre jutunk, ahol egy impozáns nappali várja a vendégeket, tágas kandallóval. A lépcsovel szemben egy stílusosan kialakított fürdoszoba található, beépített szauzával. Jobbra egy hálószoba, balra pedig további két, csendes hálószoba. Egy kis lépcso vezet fel egy galériára, ahol egy további szoba található – ideális dolgozószobának vagy hobbiszobának. A harmadik lakás szintén a földszinten található, és egy kis eloszobával kezdődik. Innen az út egyenesen egy második folyosóra vezet, amely jobbra fordul, és közvetlenül a világos nappaliba vezet. Balra egy fürdoszoba, mellette a hálószoba, végül pedig egy különálló konyha található. A nappali végén egy másik szoba vezet a vendég WC-be. A negyedik lakás ugyanazon az eloszobán keresztül közelíthető meg. Egy lépcso vezet az elso emeletre, ahol egy folyosó köti össze az összes szobát: balra egy hálószoba, egyenesen előtte egy másik, a folyosó jobb végén pedig a nyitott teru nappali és konyha található. A modern fürdoszoba közvetlenül a folyosó elején, jobbra található. Az ingatlanhoz praktikus mellékhelyiségek, két kocsibeálló és kültéri tároló is tartozik. Ideális otthon azok számára, akik értékelik a tágasságot, a rugalmas helyiségelrendezést és a természetes életmódot – tökéletes többgenerációs együttéléshez, egyéni vállalkozóknak vagy igényes bérbeadóknak.

VP azonosító: 25210053 - 26629 Großefehn / Timmel

## Részletes felszereltség

- 4 Einheiten
- Sauna
- Carport
- Wintergarten
- Teich
- Garten
- Terrasse
- Schuppen
- Fußbodenheizung
- Kamin
- Regendusche
- Gäste Wc

VP azonosító: 25210053 - 26629 Großefehn / Timmel

## Minden a helyszínrol

Die Immobilie befindet sich in ruhiger, naturnaher Lage im idyllischen Ortsteil Timmel, der zur Gemeinde Großefehn im Landkreis Aurich gehört. Die Umgebung ist geprägt von weitläufigen Grünflächen, Wasserläufen und typischem ostfriesischem Charme – ideal für Menschen, die eine entspannte und ländliche Wohnatmosphäre zu schätzen wissen.

Trotz der ruhigen Lage ist eine gute Infrastruktur vorhanden: Einkaufsmöglichkeiten, Schulen, Ärzte und weitere Einrichtungen des täglichen Bedarfs sind in wenigen Autominuten erreichbar. Der beliebte Timmeler Meer – ein Natursee mit Freizeit- und Erholungsmöglichkeiten – befindet sich ebenfalls in der Nähe und lädt zu Spaziergängen, Wassersport oder einfach zum Entspannen ein.

Die Verkehrsanbindung ist ebenfalls günstig: Über die Bundesstraße B72 und die nahegelegenen Landstraßen besteht eine schnelle Verbindung in die umliegenden Städte wie Aurich, Leer oder Emden. Auch die A31 ist in kurzer Zeit erreichbar und ermöglicht eine gute Anbindung an das überregionale Verkehrsnetz.

**VP azonosító: 25210053 - 26629 Großefehn / Timmel**

## További információ / adatok

Es liegt ein Energiebedarfssausweis vor.

Dieser ist gültig bis 29.4.2034.

Endenergiebedarf beträgt 339.50 kwh/(m<sup>2</sup>\*a).

Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Erdgas leicht.

Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1880.

Die Energieeffizienzklasse ist H.

**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.  
**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

**VP azonosító: 25210053 - 26629 Großefehn / Timmel**

## 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](mailto:ostfriesland@von-poll.com)

*A von Poll Immobilien GmbH felelősségtörökítéséhez*

---

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