

Großefehn

Vidéki ház a csatorna mellett - bővítési lehetőség és opcionális legelo

VP azonosító: 25210070



www.von-poll.com

VÉTELÁR: 199.000 EUR • HASZNOS LAKÓTÉR: ca. 152,3 m² • SZOBÁK: 6 • FÖLDTERÜLET: 1.938 m²

VP azonosító: 25210070 - 26629 Großefehn

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

VP azonosító: 25210070 - 26629 Großefehn

Áttekintés

VP azonosító	25210070
Hasznos lakótér	ca. 152,3 m ²
Teto formája	Nyeregteto
Szobák	6
Hálósobák	3
Fürdoszobák	2
Építés éve	1900
Parkolási lehetőségek	3 x Beálló, 3 x Felszíni parkolóhely

Vételár	199.000 EUR
Jutalék	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Kivitelezési módszer	Szilárd
Hasznos terület	ca. 53 m ²
Felszereltség	Terasz, Beépített konyha, Erkély

VP azonosító: 25210070 - 26629 Großefehn

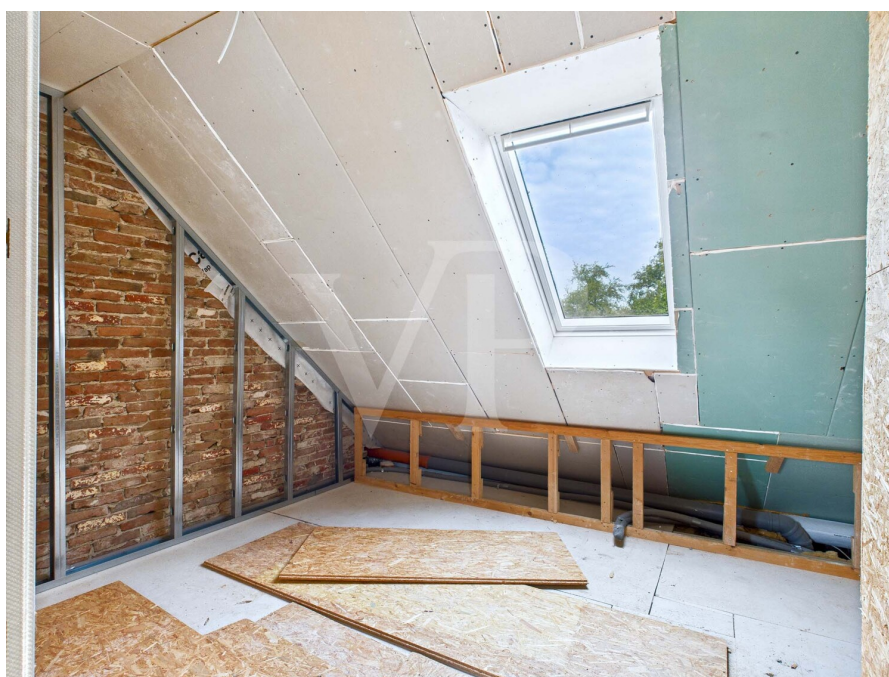
Áttekintés: Energia adatok

Futési rendszer	Központifutás
Energiaforrás	Gáz
Energia tanúsítvány érvényességének lejárat	28.08.2035
Energiaforrás	Gáz

Energiatanúsítvány	Energetikai tanúsítvány
Teljes energiaigény	393.20 kWh/m²a
Energiahatékonysági besorolás / Energetikai tanúsítvány	H
Építési év az energiatanúsítvány szerint	1900

VP azonosító: 25210070 - 26629 Großefehn

Az ingatlan



VP azonosító: 25210070 - 26629 Großefehn

Az ingatlan



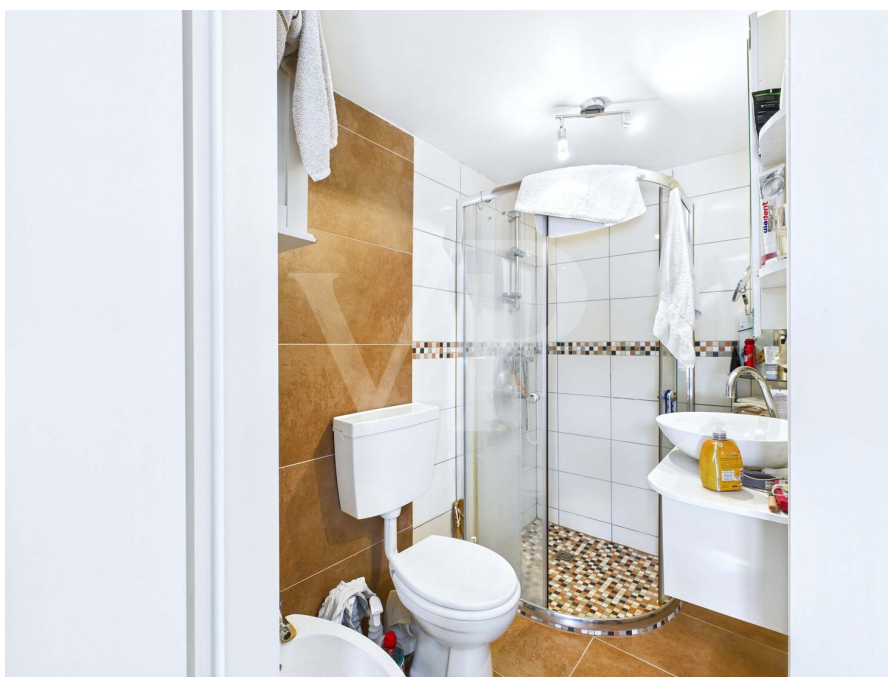
VP azonosító: 25210070 - 26629 Großefehn

Az ingatlan



VP azonosító: 25210070 - 26629 Großefehn

Az ingatlan



VP azonosító: 25210070 - 26629 Großefehn

Az ingatlan



VP azonosító: 25210070 - 26629 Großefehn

Az első benyomás

Ez a bájos großefehn-i ház nemcsak bőséges teret kínál belül, hanem igény szerint a környező vidéken is: egy körülbelül 13 480 m²-es szomszédos legelő 25 000 euróért vásárolható meg. Ez ideális feltételeket biztosít állattartáshoz, kertészkedéshez, vagy egyszerűen csak tágas, panorámás életterekhez. A ház eredetileg szilárd építési módszerekkel épült, és 2018-ban jelentős modernizáción esett át. Ez magában foglalta egy új gázfűtési rendszer telepítését, a villanyvezetékek és konnektorok korszerűsítését, az újonnan lefektetett csövekre öntött cementpadlót, valamint az ajtók, keretek és a padlózat egy részének cseréjét. Jelentős beruházásokat eszközöltek a külső részen is: egy tágas, háromrészes gépkocsibeállót építettek, vízelvezető csöveket szereltek be, az utakat és az elokertet pedig lekövezték. Különösen figyelemre méltó a korábbi szénapadlás hat Velux ablakkal történő átalakítása – további tervezési lehetőségeket kínálva, miközben a tető és a padló már szigetelt. A ház két különálló lakóegységre oszlik, lehetővé téve mind a közös lakhatást, mind a potenciális bérleti lehetőségeket. A földszinten egy kényelmes apartman található két hálószobával, egy fürdőszobával és egy amerikai konyhával, amely zökkenőmentesen kapcsolódik a világos nappalihoz. Innen a nyári kertbe juthatunk, amely tökéletes hely a kikapcsolódásra minden évszakban. A konyhához csatlakozó praktikus kamra praktikus kiegészítő, akár csak egy további kis fürdőszoba, amely közvetlenül az egyik hálószobához kapcsolódik. Az elosztóból egy műhelybe is be lehet jutni, ahonnan közvetlenül a hozzáépített istállóba lehet jutni – ideális barkácsoláshoz vagy hobbicélok megvalósításához. Ezen a szinten egy mosókonyha is található. A ház jobb oldalán található lépcső vezet az emeletre, amely jelenleg felújítás alatt áll, így rengeteg teret kínál saját ötletek megvalósításához. Itt egy tágas, amerikai konyha és nappali nyílik, amely egy hálószobába és egy fürdőszobába vezet. A meglévő tetőablakoknak és a szigetelésnek köszönhetően a lakótér világos és bővíthető, így saját igényei szerint alakíthatja ki. A kültéri terület tágas kerttel büszkélkedhet, amely bőséges helyet biztosít családok, szabadidős tevékenységek és pihentető órák számára a szabadban. Az ingatlan egy praktikus kocsifelhajtó, egy gépkocsibeálló és egy fedett járda egészíti ki az istállókat. Ez a ház a földszinti lakhatás magas színvonalát ötvözi a felső emeleti tervezési rugalmassággal, így ideális keverékét kínálja a kényelemnek, az egyéniségnek és a lehetőségeknek.

VP azonosító: 25210070 - 26629 Großefehn

Részletes felszereltség

Renovierung- und Sanierungsmaßnahmen im Jahr 2018

- Zementboden
- Rohrleitungen
- Bad en Suite (inkl. Fußbodenerwärmung)
- Balkontür im Schlafzimmer
- Türen und Zagen
- Elektrik
- Gasheizung
- Doppeltür zu den Stallungen
- Teilw. Boden gegossen in den Stallungen
- Ausbau Dachgeschoss (Inkl. Dämmung & Dachfenster)
- 3-Teiliges Carport
- Drainage
- Wege vor dem Haus gepflastert

Ausstattung:

- Großes Grundstück
- Ruhige Lage
- Zwei Wohneinheiten
- Ausbaupotenzial
- Offene Wohnküche
- Zwei Bäder im EG
- Scheune
- Sommergarten
- Dachgeschosswohnung im Rohbau
- Balkon mit Kanalblick
- Werkstatt
- Optionale Weidefläche (kann zusätzlich käuflich erworben werden)

VP azonosító: 25210070 - 26629 Großefehn

Minden a helyszínról

Diese ausbaufähige Immobilie befindet sich in einer attraktiven und naturnahen Wohnlage der Gemeinde Großefehn, direkt am idyllischen Kanal. Von Haus und Grundstück aus bietet sich ein weiter Blick über das glitzernde Wasser und die angrenzenden Wiesen und Felder. Hier genießen Sie zu jeder Jahreszeit eine ruhige und entspannte Atmosphäre, ob beim Frühstück auf der Terrasse mit Blick auf vorbeiziehende Boote, oder bei einem abendlichen Spaziergang entlang des Kanals.

Trotz der ruhigen Lage profitieren Sie von einer guten Infrastruktur. Einkaufsmöglichkeiten, Schulen, Kindergärten, Ärzte und Apotheken befinden sich in kurzer Entfernung und sind schnell erreichbar. Die Gemeinde ist über die Bundesstraßen B72 und B436 sehr gut an das regionale Straßennetz angebunden. Die Autobahnen A31 und A28 erreichen Sie je nach Anschluss in etwa 15–25 Minuten, wodurch auch überregionale Ziele bequem erreichbar sind.

Der öffentliche Nahverkehr ist durch mehrere Buslinien gesichert, die regelmäßig Verbindungen nach Aurich, Wiesmoor, Leer und in weitere Orte der Umgebung bieten. Für Radfahrer und Spaziergänger eröffnen sich zahlreiche Möglichkeiten, die Umgebung auf gut ausgebauten Wegen zu erkunden, insbesondere die Fehnlandschaft mit ihren Kanälen, Brücken, Wallhecken und weiten Blicken über Felder und Wiesen.

Die Lage vereint somit Wohnen in herrlicher Natur direkt am Wasser und gleichzeitig eine gute Verkehrsanbindung an die umliegenden Städte und Ortschaften.

VP azonosító: 25210070 - 26629 Großefehn

További információ / adatok

Es liegt ein Energiebedarfsausweis vor.
Dieser ist gültig bis 28.8.2035.
Endenergiebedarf beträgt 393.20 kwh/(m²*a).
Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Gas.
Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1900.
Die Energieeffizienzklasse ist H.

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 Handelsregistrauszugs, 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: 25210070 - 26629 Großefehn

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