

Krummhörn / Pewsum - Emden

# Wohnen in begehrter Lage! Einfamilienhaus mit viel Raum für eigene Ideen

VP azonosító: 26335058



VÉTELÁR: 95.000 EUR • HASZNOS LAKÓTÉR: ca. 83,41 m<sup>2</sup> • SZOBÁK: 4 • FÖLDTERÜLET: 1.082 m<sup>2</sup>

**VP azonosító: 26335058 - 26736 Krummhörn / Pewsum - Emden**

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

VP azonosító: 26335058 - 26736 Krummhörn / Pewsum - Emden

## Áttekintés

VP azonosító	26335058
Hasznos lakótér	ca. 83,41 m <sup>2</sup>
Teto formája	Nyeregteto
Szobák	4
Hálósobák	3
Fürdoszobák	1
Építés éve	1961
Parkolási lehetőségek	2 x Felszíni parkolóhely, 1 x Garázs

Vételár	95.000 EUR
Ház	Családi ház
Jutalék	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Kivitelezési módszer	Szilárd
Felszereltség	Terasz, Vendég WC, Kert / közös használat, Beépített konyha

VP azonosító: 26335058 - 26736 Krummhörn / Pewsum - Emden

## Áttekintés: Energia adatok

Futési rendszer	Központifutás
Energiaforrás	Gáz
Energia tanúsítvány érvényességének lejárat	15.06.2036
Energiaforrás	Gáz

Energiatanúsítvány	Energetikai tanúsítvány
Teljes energiaigény	528.00 kWh/m <sup>2</sup> a
Energiahatékonysági besorolás / Energetikai tanúsítvány	H
Építési év az energiatanúsítvány szerint	1961

VP azonosító: 26335058 - 26736 Krummhörn / Pewsum - Emden

## Az ingatlan



VP azonosító: 26335058 - 26736 Krummhörn / Pewsum - Emden

## Az ingatlan



VP azonosító: 26335058 - 26736 Krummhörn / Pewsum - Emden

## Az ingatlan



**VP azonosító: 26335058 - 26736 Krummhörn / Pewsum - Emden**

## **Az elso benyomás**

Dieses freistehende Einfamilienhaus aus dem Jahr 1961, bietet eine Raumaufteilung auf zwei Ebenen mit insgesamt vier Zimmern und einer Wohnfläche von ca. 83,41 m<sup>2</sup>, die sich ideal für handwerkliche Gestaltungsideen eignet. Das mit rotem Backstein und einem Satteldach bebaute Objekt verfügt insgesamt über drei Schlafzimmer, ein Wohnzimmer, ein Badezimmer sowie ein separates Gäste-WC.

Es handelt sich um ein Erbpachtgrundstück der Gemeinde Krummhörn mit einer großzügigen Grundstücksfläche von ca. 1.082,00 m<sup>2</sup>, bei Erfüllung entsprechender Voraussetzungen besteht jedoch die Option, das Grundstück käuflich zu erwerben.

Der Eingangsbereich führt in einen funktional geschnittenen Flur mit einer Holzdeckenverkleidung. Von dort aus gelangt man in die Küche, die Stauraum und Platz für einen Esstisch bietet. Das direkt angrenzende Wohnzimmer verfügt über große Fensterflächen und sorgt für eine helle Atmosphäre. Ein großzügiges Schlafzimmer befindet sich ebenfalls auf dieser Ebene. Zudem stehen im Erdgeschoss ein Wirtschaftsraum mit Waschmaschinenanschluss, ein Duschbad sowie ein direkt angebauter Wintergarten zur Verfügung.

Im Dachgeschoss befinden sich zwei weitere Zimmer, wovon eines eine klassische Dachschräge aufweist. Diese Räume eignen sich ideal als Kinder-, Gäste- oder Arbeitszimmer. Ergänzt wird diese Etage durch ein separates Wannenbad-Zimmer sowie ein anliegendes WC.

Der Außenbereich überzeugt durch einen direkt an das Haus angebauten Wintergarten, von welchem aus man auf die Holzterrasse gelangt. Zudem gibt es eine kleinen Sonnenterrasse mit direktem Zugang zur Küche.

Die Gartenfläche ist großzügig gestaltet und erlaubt jeweils individuelle Anpassungen an den eigenen Bedarf. Abgerundet wird das Angebot im Außenbereich durch eine Garage mit einem integrierten Nebenraum für zusätzlichen Stauraum sowie einen praktischen Pkw-Stellplatz, der sich direkt vor dem Haus befindet.

Dieses Haus bietet eine gute Leinwand für Paare oder Familien, die ihre ganz persönlichen Wohnideen verwirklichen und sich ein maßgeschneidertes Zuhause schaffen möchten. Werden Sie jetzt selbst zum Künstler und gestalten Sie Ihre eigene Leinwand ganz nach Ihren Vorstellungen.

**VP azonosító: 26335058 - 26736 Krummhörn / Pewsum - Emden**

## **Részletes felszereltség**

**Wirtschaftsraum mit Waschmaschinenanschluss**

**Einbauküche**

**Laminat**

**Duschbad (EG)**

**Badewannenzimmer (OG)**

**Gäste WC (OG)**

**Drei Schlafzimmer**

**Ein Wohnzimmer**

**Kunststoff-Iso-Fenster**

**Garage mit Nebenraum**

**Gemütliche Steinterrasse**

**Holzterrasse**

**Pkw-Frestellplatz**

**Erbpachtgrundstück (Monatlicher Erbpachtzins 238,00 €, Laufzeit bis 2059)**

**VP azonosító: 26335058 - 26736 Krummhörn / Pewsum - Emden**

## **Minden a helyszínról**

Pewsum, der zentrale Ort der Gemeinde Krummhörn in Ostfriesland, verbindet auf einzigartige Weise ländliche Idylle mit einer hervorragend ausgebauten Infrastruktur. Die Ortschaft bietet eine hohe Lebensqualität und ist besonders attraktiv für Familien, Senioren und Pendler. Einkaufsmöglichkeiten für den täglichen Bedarf wie Combi, Edeka, Aldi und Netto sind bequem fußläufig erreichbar. Ergänzt wird das Angebot durch kleinere Fachgeschäfte und lokale Händler, die für Vielfalt und Regionalität stehen.

Die medizinische Versorgung in Pewsum ist ebenfalls hervorragend: Allgemein- und Fachärzte sowie eine zentral gelegene Apotheke garantieren eine zuverlässige Betreuung. Familien profitieren von einem breiten Bildungsangebot, das eine Grundschule, die IGS Krummhörn-Hinte sowie mehrere Kindergärten und Tagespflegeeinrichtungen umfasst. Dies macht Pewsum besonders attraktiv für junge Familien, die Wert auf kurze Wege und ein sicheres Umfeld legen.

Neben der ausgezeichneten Infrastruktur punktet Pewsum mit vielseitigen Freizeitmöglichkeiten. Die historische Manningaburg und das örtliche Heimatmuseum bieten kulturelle Highlights, während Sporteinrichtungen wie Fußball- und Tennisplätze sowie gut ausgebaute Radwege Aktivität und Erholung ermöglichen. Für Naturliebhaber ist die Nähe zur Nordsee ein unschätzbare Vorteil: Die ostfriesischen Strände und die einzigartige Wattlandschaft sind in wenigen Minuten mit dem Auto erreichbar und laden zu Ausflügen und Entspannung ein.

Insgesamt bietet Pewsum alles, was man sich von einem modernen Wohnort wünschen kann – eine optimale Kombination aus Ruhe, guter Erreichbarkeit und umfassender Infrastruktur in einer landschaftlich reizvollen Umgebung.

**VP azonosító: 26335058 - 26736 Krummhörn / Pewsum - Emden**

## **További információ / adatok**

**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: 26335058 - 26736 Krummhörn / Pewsum - Emden**

## **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 felelősségkizárásához*

---

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