

Friedeburg

## Nuovo ed efficiente appartamento in mansarda - KfW 40 con pompa di calore e impianto fotovoltaico

Codice oggetto: 242100422



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

PREZZO D'ACQUISTO: 168.900 EUR • SUPERFICIE NETTA: ca. 60 m<sup>2</sup> • VANI: 2 • SUPERFICIE DEL TERRENO: 234 m<sup>2</sup>

Codice oggetto: 242100422 - 26446 Friedeburg

- A colpo d'occhio
- La proprietà
- Dati energetici
- Planimetrie
- Una prima impressione
- Dettagli dei servizi
- Tutto sulla posizione
- Ulteriori informazioni
- Partner di contatto

Codice oggetto: 242100422 - 26446 Friedeburg

## A colpo d'occhio

Codice oggetto	242100422
Superficie netta	ca. 60 m <sup>2</sup>
Tipologia tetto	a due falde
Vani	2
Camere da letto	1
Bagni	1
Anno di costruzione	2026
Garage/Posto auto	1 x superficie libera

Prezzo d'acquisto	168.900 EUR
Appartamento	Attico
Compenso di mediazione	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Stato dell'immobile	Prima occupazione
Tipologia costruttiva	prefabbricato
Caratteristiche	Giardino / uso comune, Balcone

Codice oggetto: 242100422 - 26446 Friedeburg

## Dati energetici

Tipologia di riscaldamento	a pavimento	Certificazione energetica	Attestato Prestazione Energetica
Riscaldamento	Elettro	Consumo energetico	15.00 kWh/m²a
Certificazione energetica valido fino a	11.07.2033	Classe di efficienza energetica	A+
Fonte di alimentazione	Pompa di calore idraulica/pneumatica	Anno di costruzione secondo il certificato energetico	2023



Codice oggetto: 242100422 - 26446 Friedeburg

## La proprietà



Codice oggetto: 242100422 - 26446 Friedeburg

## La proprietà



ANSICHT VON SÜDEN | M100



ANSICHT VON OSTEN | M100



Codice oggetto: 242100422 - 26446 Friedeburg

## La proprietà



ANSICHT VON NORDEN | M100



ANSICHT VON WESTEN | M100



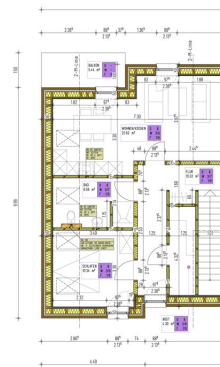
Codice oggetto: 242100422 - 26446 Friedeburg

## La proprietà





# Planimetrie



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

Codice oggetto: 242100422 - 26446 Friedeburg

## Una prima impressione

**\*ULTIMI 3 APPARTAMENTI ATTICI\*** Scopri la tua nuova casa nel nostro pregiato progetto di nuova costruzione, che ti offre il massimo comfort abitativo ed efficienza energetica. Questa moderna casa a schiera comprende un totale di 8 appartamenti e vanta una moltitudine di caratteristiche di prima classe in una posizione privilegiata a Friedeburg. Questo spazioso attico dispone di due spaziose camere da letto, offrendo ampio spazio. La luminosa e accogliente zona giorno e pranzo open space offre accesso diretto alla terrazza, dove potrete godervi ore di relax all'aperto. L'intero appartamento è dotato di riscaldamento a pavimento, che garantisce un calore accogliente e un clima interno piacevole. I pavimenti in vinile di alta qualità conferiscono agli ambienti un aspetto moderno ed elegante. Il bagno completamente attrezzato non lascia nulla a desiderare e garantisce il massimo comfort quotidiano. È disponibile anche un WC separato. Efficienza energetica e sostenibilità: la moderna pompa di calore garantisce un riscaldamento efficiente ed ecologico dell'appartamento. Un impianto fotovoltaico di 20 mq con una capacità di 3,64 kWh supporta l'approvvigionamento energetico e contribuisce alla riduzione dei costi energetici. Questo nuovo progetto di costruzione in posizione centrale a Friedeburg vi offre non solo una casa moderna e confortevole, ma anche soluzioni sostenibili ed efficienti dal punto di vista energetico per una vita a prova di futuro. Fissate un appuntamento per una visita oggi stesso e scoprite di persona i numerosi vantaggi di questa attraente proprietà. Ogni appartamento include un posto auto coperto con spazio per biciclette o simili. La proprietà dovrebbe essere completata nel terzo trimestre del 2026. Questo è l'appartamento 5 (vedi planimetria).

**Codice oggetto: 242100422 - 26446 Friedeburg**

## Dettagli dei servizi

Wärmepumpe - PV Anlage - Fußbodenheizung - Elektrische Jalousien - Offener Wohn,-  
Essbereich - Terrasse - Vinyl - Fliesen - Kunststofffenster mit Dreifachverglasung - Tageslichtbad  
- Parkplatz



**Codice oggetto: 242100422 - 26446 Friedeburg**

## Tutto sulla posizione

Friedeburg ist eine Gemeinde und ein staatlich anerkannter Erholungsort im Landkreis Wittmund in Niedersachsen. Friedeburg ist ein kleiner, ländlich geprägter Ort, der zu ausgedehnten Radtouren einlädt. Der kleine, gemütliche Ort bietet ruhiges Wohnen mit vielen Grünflächen und lädt auch zu ausgedehnten Ausflügen in die Natur ein. Der beliebte Badensee ist ca. 1 km entfernt und lässt Kinderherzen höher schlagen. Ein Kindergarten, eine Kinderkrippe, eine Grundschule und eine weiterführende Schule befinden sich direkt im Ort und sind fußläufig erreichbar.

Weitere Schulen befinden sich in Wittmund und Wiesmoor und können mit dem Schulbus erreicht werden. Im Ortskern von Friedeburg haben sich zahlreiche Ärzte niedergelassen. Auch eine renommierte Zahnklinik ist im Ort ansässig. Einkaufsmöglichkeiten und alles, was man für den täglichen Bedarf braucht, sind von der Immobilie aus fußläufig zu erreichen. Für ausgiebige Shoppingtouren steht Ihnen die schöne Stadt Oldenburg zur Verfügung. Diese ist über die direkte Autobahnanbindung an die A29 zu erreichen.

Auch für Studierende bieten sich zahlreiche Möglichkeiten, da Wilhelmshaven, Emden und Oldenburg schnell zu erreichen sind. Die wunderschöne Nordseeküste und das historische Wattenmeer sind nur 30 Kilometer entfernt. Darüber hinaus laden die bekannten Städte Emden, Jever, Wilhelmshaven und Oldenburg mit ihren unterschiedlichen, typisch nordischen Innenstädten zum Bummeln und gemütlichen Abenden ein.

Codice oggetto: 242100422 - 26446 Friedeburg

## Ulteriori informazioni

Es liegt ein Energiebedarfsausweis vor.  
Dieser ist gültig bis 11.7.2033.  
Endenergiebedarf beträgt 15.00 kwh/(m<sup>2</sup>\*a).  
Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Elektro.  
Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 2023.  
Die Energieeffizienzklasse ist A+.

**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.

Codice oggetto: 242100422 - 26446 Friedeburg

## Partner di contatto

Per ulteriori informazioni, si prega di contattare la persona di riferimento:

Nils Onken

---

Fockenbollwerkstraße 1, 26603 Aurich

Tel.: +49 4941 - 99 03 98 0

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

*Alla clausola di esclusione di responsabilità di von Poll Immobilien GmbH*

---

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