

## Großheide

Vivere nello stile della Frisia orientale: un idillio con tetto di paglia in una posizione privilegiata per famiglie e amanti della natura

*Codice oggetto: 253350542*



PREZZO D'ACQUISTO: 499.000 EUR • SUPERFICIE NETTA: ca. 207 m<sup>2</sup> • VANI: 6 • SUPERFICIE DEL TERRENO: 3.488 m<sup>2</sup>

Codice oggetto: 253350542 - 26532 Großheide

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

Codice oggetto: 253350542 - 26532 Großheide

## A colpo d'occhio

|                     |                                      |
|---------------------|--------------------------------------|
| Codice oggetto      | 253350542                            |
| Superficie netta    | ca. 207 m²                           |
| Tipologia tetto     | a falde spezzate                     |
| Vani                | 6                                    |
| Camere da letto     | 4                                    |
| Bagni               | 2                                    |
| Anno di costruzione | 1982                                 |
| Garage/Posto auto   | 4 x superficie libera,<br>1 x Garage |

|                                    |                                                                                            |
|------------------------------------|--------------------------------------------------------------------------------------------|
| Prezzo d'acquisto                  | 499.000 EUR                                                                                |
| Casa                               | Casa unifamiliare                                                                          |
| Compenso di mediazione             | Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises                  |
| Modernizzazione / Riqualificazione | 2024                                                                                       |
| Stato dell'immobile                | Curato                                                                                     |
| Tipologia costruttiva              | massiccio                                                                                  |
| Superficie lorda                   | ca. 48 m²                                                                                  |
| Caratteristiche                    | Terrazza, Bagni di servizio, Caminetto, Giardino / uso comune, Cucina componibile, Balcone |

Codice oggetto: 253350542 - 26532 Großheide

## Dati energetici

|                                         |             |                                                       |                                     |
|-----------------------------------------|-------------|-------------------------------------------------------|-------------------------------------|
| Tipologia di riscaldamento              | a pavimento | Certificazione energetica                             | Attestato di prestazione energetica |
| Riscaldamento                           | Gas         | Consumo finale di energia                             | 77.42 kWh/m²a                       |
| Certificazione energetica valido fino a | 14.08.2034  | Classe di efficienza energetica                       | C                                   |
| Fonte di alimentazione                  | Gas         | Anno di costruzione secondo il certificato energetico | 2003                                |

Codice oggetto: 253350542 - 26532 Großheide

## La proprietà



Codice oggetto: 253350542 - 26532 Großheide

## La proprietà



Codice oggetto: 253350542 - 26532 Großheide

## Una prima impressione

Questa imponente proprietà, costruita nel caratteristico stile della Frisia orientale, combina l'edilizia tradizionale con il comfort abitativo moderno ai massimi livelli. La proprietà vanta un'ampia superficie abitabile di circa 207 m<sup>2</sup>, distribuita su due appartamenti completamente indipendenti, e un ampio terreno di circa 3.488 m<sup>2</sup>. Anche il vialetto d'accesso, protetto da un cancello di alta qualità e da un'elegante pavimentazione, trasmette un senso di esclusività e tranquillità. Il parco, curato con cura, offre una varietà di utilizzi e comprende siepi di rododendri e tuia ben curate, alberi secolari e idilliaci giardini che invitano al relax. Il pregiato tetto in paglia ristrutturato promette non solo bellezza estetica, ma anche un eccezionale comfort climatico e longevità. All'interno della casa, questo standard si riflette anche nei materiali accuratamente selezionati e nella planimetria attentamente progettata: i pavimenti di alta qualità in piastrelle artigianali e pregiato legno duro conferiscono agli ambienti un'atmosfera elegante e senza tempo. Il riscaldamento a pavimento parziale garantisce un calore accogliente durante i mesi più freddi. • Tutte le zone giorno sono dotate di persiane esterne in alluminio, che garantiscono protezione dal sole e privacy. • Due eleganti camini a incasso creano un'atmosfera accogliente: uno si trova nella zona pranzo, l'altro nel soggiorno. • L'ampia cucina attrezzata al piano terra, progettata in tipico stile della Frisia orientale, combina il fascino rustico con la funzionalità moderna. Grazie alle due unità abitative separate, la proprietà è ideale per una famiglia numerosa, per una vita multigenerazionale o per combinare vita e lavoro. L'accesso da un unico livello alle zone giorno principali è un'ulteriore comodità. Il terreno simile a un parco non lascia nulla a desiderare: • Due ampie terrazze invitano a godersi momenti di relax in compagnia. • Una loggia/balcone coperta al piano superiore offre una magnifica vista sul giardino. • Un solido garage, un ulteriore deposito per biciclette, un'officina e un grazioso capanno da giardino offrono spazio per hobby e scopi pratici. • Una pompa per l'acqua di falda e una cisterna per l'acqua piovana facilitano l'irrigazione del giardino. Oltre alla posizione idilliaca, la proprietà vanta un'infrastruttura all'avanguardia. Una connessione in fibra ottica garantisce Internet ad alta velocità e rende la proprietà pronta per il futuro digitale. Questa splendida proprietà coniuga il fascino tradizionale con il massimo comfort abitativo e offre un'esperienza abitativa unica in un tranquillo contesto rurale. Un'esperienza unica per gli amanti della natura e per chiunque cerchi qualcosa di speciale. Chiunque ami la Frisia orientale amerà questa proprietà. Convincetevi di persona e fissate un appuntamento per una visita oggi stesso.

Codice oggetto: 253350542 - 26532 Großheide

## Dettagli dei servizi

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 Einbauschränk  
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

Codice oggetto: 253350542 - 26532 Großheide

## Tutto sulla posizione

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.

Codice oggetto: 253350542 - 26532 Großheide

## Ulteriori informazioni

Es liegt ein Energieverbrauchsausweis vor.  
Dieser ist gültig bis 14.8.2034.  
Endenergieverbrauch beträgt 77.42 kwh/(m<sup>2</sup>\*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 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: 253350542 - 26532 Großheide

## 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)