

Friedeburg

## Spaziosa casa indipendente con piscina in una tranquilla strada senza uscita a Friedeburg-Horsten

Codice oggetto: 2536103701



PREZZO D'ACQUISTO: 498.000 EUR • SUPERFICIE NETTA: ca. 147,22 m<sup>2</sup> • VANI: 6 • SUPERFICIE DEL TERRENO: 857 m<sup>2</sup>

Codice oggetto: 2536103701 - 26646 Friedeburg

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

Codice oggetto: 2536103701 - 26646 Friedeburg

## A colpo d'occhio

|                     |                           |
|---------------------|---------------------------|
| Codice oggetto      | 2536103701                |
| Superficie netta    | ca. 147,22 m <sup>2</sup> |
| Tipologia tetto     | a due falde               |
| Vani                | 6                         |
| Camere da letto     | 4                         |
| Bagni               | 1                         |
| Anno di costruzione | 2006                      |

|                        |                                                                           |
|------------------------|---------------------------------------------------------------------------|
| Prezzo d'acquisto      | 498.000 EUR                                                               |
| Casa                   | Casa unifamiliare                                                         |
| Compenso di mediazione | Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises |
| Stato dell'immobile    | Curato                                                                    |
| Tipologia costruttiva  | massiccio                                                                 |
| Superficie lorda       | ca. 30 m <sup>2</sup>                                                     |
| Caratteristiche        | Terrazza, Bagni di servizio, Giardino / uso comune, Cucina componibile    |

Codice oggetto: 2536103701 - 26646 Friedeburg

## Dati energetici

|                                         |               |
|-----------------------------------------|---------------|
| Tipologia di riscaldamento              | centralizzato |
| Riscaldamento                           | Gas           |
| Certificazione energetica valido fino a | 11.10.2033    |
| Fonte di alimentazione                  | Gas           |

|                                                       |                                  |
|-------------------------------------------------------|----------------------------------|
| Certificazione energetica                             | Attestato Prestazione Energetica |
| Consumo energetico                                    | 151.96 kWh/m²a                   |
| Classe di efficienza energetica                       | E                                |
| Anno di costruzione secondo il certificato energetico | 2006                             |



Codice oggetto: 2536103701 - 26646 Friedeburg

## La proprietà



Codice oggetto: 2536103701 - 26646 Friedeburg

## La proprietà





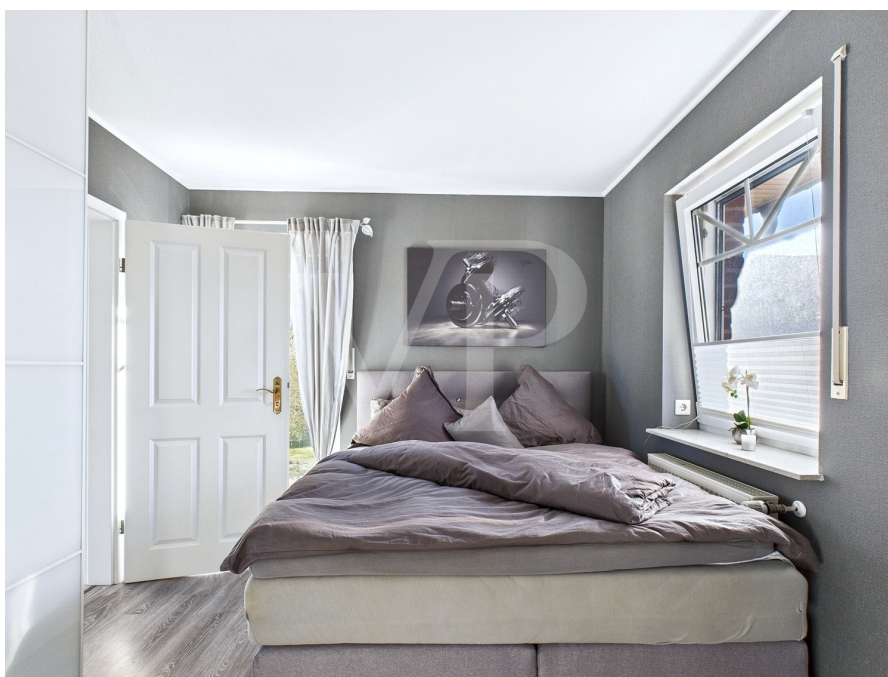
Codice oggetto: 2536103701 - 26646 Friedeburg

## La proprietà



Codice oggetto: 2536103701 - 26646 Friedeburg

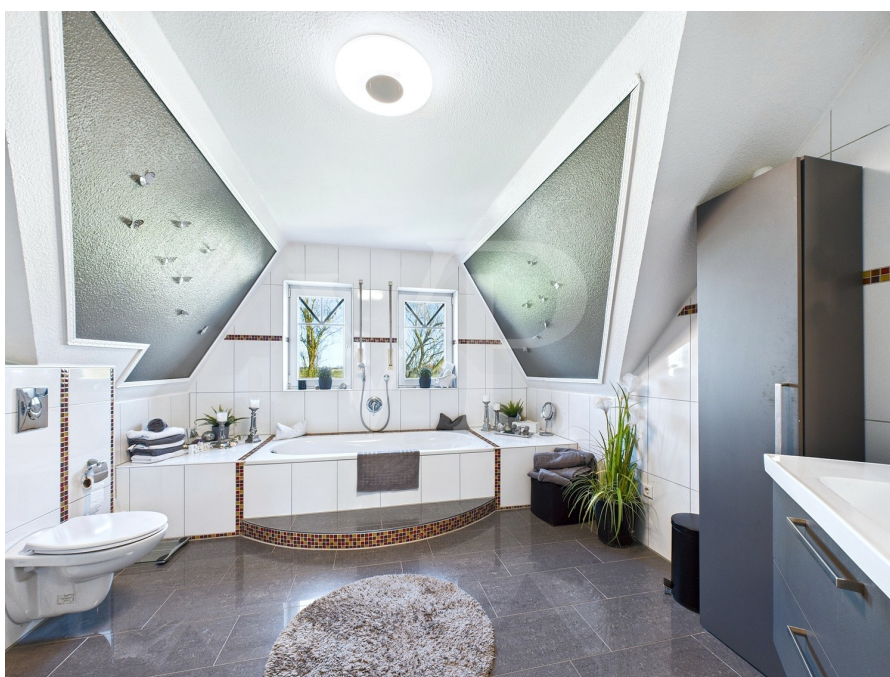
## La proprietà





Codice oggetto: 2536103701 - 26646 Friedeburg

## La proprietà



Codice oggetto: 2536103701 - 26646 Friedeburg

## La proprietà





Codice oggetto: 2536103701 - 26646 Friedeburg

## Una prima impressione

Questa casa indipendente ben progettata offre circa 147,22 m<sup>2</sup> di superficie abitabile e circa 54 m<sup>2</sup> di spazio utilizzabile aggiuntivo, offrendo ampio spazio per famiglie o coppie. L'attenta planimetria crea un ambiente abitativo funzionale e confortevole. La disposizione pratica e il concept abitativo ben studiato rendono questa casa perfetta per le famiglie, dove ognuno può trovare il proprio spazio e sentirsi completamente a proprio agio. La proprietà dispone di un totale di sei stanze, di cui cinque camere da letto. Quattro delle camere da letto si trovano al primo piano, mentre un'altra camera da letto è direttamente adiacente alla zona giorno al piano terra, ideale come camera per gli ospiti, ufficio o per una vita multigenerazionale. L'ampio bagno al primo piano è completamente attrezzato con doccia e vasca. Un punto di forza particolare è la vista dalla vasca da bagno che si affaccia direttamente sui campi adiacenti. Il terreno di circa 857 m<sup>2</sup> confina con un campo e offre ampio spazio per il relax all'aperto. Il giardino è dotato di un'illuminazione d'atmosfera, che crea un'atmosfera piacevole, soprattutto la sera. Una piscina completa lo spazio abitativo esterno e invita a soffermarsi nelle giornate calde. Ulteriori caratteristiche includono: • Ampio garage accessibile direttamente dal ripostiglio • Soffitta sopra il garage trasformata in ulteriore spazio di stoccaggio • Posizione tranquilla in una strada senza uscita alla fine di una strada residenziale • Costruzione solida con architettura attraente • Soffitta versatile e rifinita. La casa si trova a Friedeburg-Horsten e combina un ambiente naturale con una buona accessibilità. Abbiamo suscitato il tuo interesse? Saremo lieti di mostrarti l'immobile di persona.



Codice oggetto: 2536103701 - 26646 Friedeburg

## Dettagli dei servizi

- Grundwasserbrunnen
- Pool im Garten
- TV- und Internetanschluss in jedem Zimmer
- Gäste-WC
- Kleines Schlafzimmer im Erdgeschoss (auch als Büro nutzbar)
- Schöner Garten mit Beleuchtung
- Garage mit Zugang zum Garten und zum Haus
- Hauswirtschaftsraum
- Ausgebauter Dachboden
- Vier Schlafzimmer im Obergeschoss
- Voll ausgestattetes Badezimmer
- Pkw-Freiplätze auf der Auffahrt
- Sackgassenlage
- Feldrandlage
- Einbauküche
- Heizungsanlage mit neuem Heizkessel (ca. 8 Jahre alt)
- Regelmäßig gewartete Heizungsanlage

Codice oggetto: 2536103701 - 26646 Friedeburg

## Tutto sulla posizione

Friedeburg-Horsten – Ruhiges Wohnen mit guter Verkehrsanbindung

Horsten, ein Ortsteil der Gemeinde Friedeburg im Landkreis Wittmund, Niedersachsen, bietet eine idyllische, ländliche Umgebung mit hoher Wohnqualität. Die naturnahe Lage mit weitläufigen Feldern und Grünflächen schafft ein angenehmes Wohnumfeld für Familien und Ruhesuchende.

### Verkehrsanbindung

Die verkehrstechnische Anbindung von Horsten ist günstig. Die Bundesstraße 436 verläuft durch den Ort und ermöglicht eine schnelle Verbindung zur Autobahn A29. Die nächstgelegene Anschlussstelle der A29 ist die Auffahrt Varel/Bockhorn, die über die B437 in östlicher Richtung erreichbar ist. Die Entfernung von Horsten zur Autobahnauffahrt beträgt etwa 15 Kilometer. Diese Verbindung ermöglicht eine zügige Erreichbarkeit der Städte Wilhelmshaven und Oldenburg.

### Infrastruktur

Vor Ort gibt es eine Grundschule sowie Einkaufsmöglichkeiten für den täglichen Bedarf. Die gute Infrastruktur und die Nähe zur Nordsee machen die Region besonders attraktiv für Natur- und Erholungsliebhaber.

Insgesamt bietet Friedeburg-Horsten eine hohe Wohnqualität in ruhiger Umgebung mit gleichzeitig guter Verkehrsanbindung.

Codice oggetto: 2536103701 - 26646 Friedeburg

## Ulteriori informazioni

Es liegt ein Energiebedarfsausweis vor.  
Dieser ist gültig bis 11.10.2033.  
Endenergiebedarf beträgt 151.96 kwh/(m<sup>2</sup>\*a).  
Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Gas.  
Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 2006.  
Die Energieeffizienzklasse ist E.

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: 2536103701 - 26646 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)