

Großheide

# Nicht nur ein Haus sondern ein Zuhause! Gemütliches EFH mit Garage in schöner Lage

**CODICE OGGETTO: 25418069**



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

**PREZZO D'ACQUISTO: 296.000 EUR • SUPERFICIE NETTA: ca. 126 m<sup>2</sup> • VANI: 4 • SUPERFICIE DEL TERRENO: 674 m<sup>2</sup>**

**CODICE OGGETTO: 25418069 - 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: 25418069 - 26532 Großheide**

## A colpo d'occhio

CODICE OGGETTO	25418069	Prezzo d'acquisto	296.000 EUR
Superficie netta	ca. 126 m <sup>2</sup>	Casa	Casa unifamiliare
Tipologia tetto	a due falde	Compenso di mediazione	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Vani	4	Modernizzazione / Riqualficazione	2021
Camere da letto	2	Stato dell'immobile	Curato
Bagni	2	Tipologia costruttiva	massiccio
Anno di costruzione	1986	Superficie lorda	ca. 23 m <sup>2</sup>
Garage/Posto auto	2 x superficie libera, 1 x Garage	Caratteristiche	Terrazza, Bagni di servizio, Cucina componibile

CODICE OGGETTO: 25418069 - 26532 Großheide

## Dati energetici

Tipologia di riscaldamento	centralizzato	Certificazione energetica	Attestato di prestazione energetica
Riscaldamento	Gas	Consumo finale di energia	92.00 kWh/m <sup>2</sup> a
CERTIFICAZIONE ENERGETICA VALIDO FINO A	22.06.2035	Classe di efficienza energetica	C
Fonte di alimentazione	Gas	Anno di costruzione secondo il certificato energetico	2010

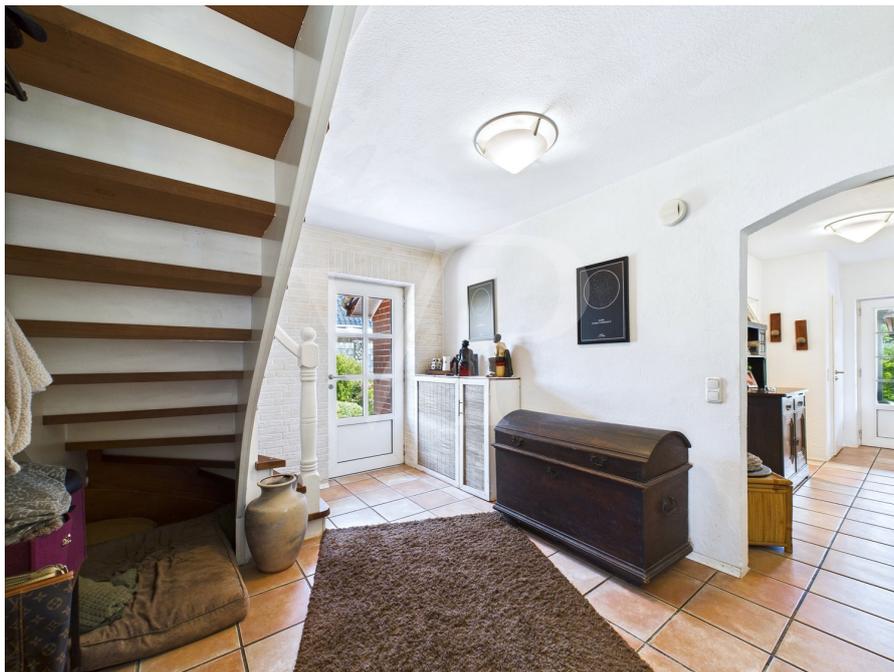
CODICE OGGETTO: 25418069 - 26532 Großheide

## La proprietà



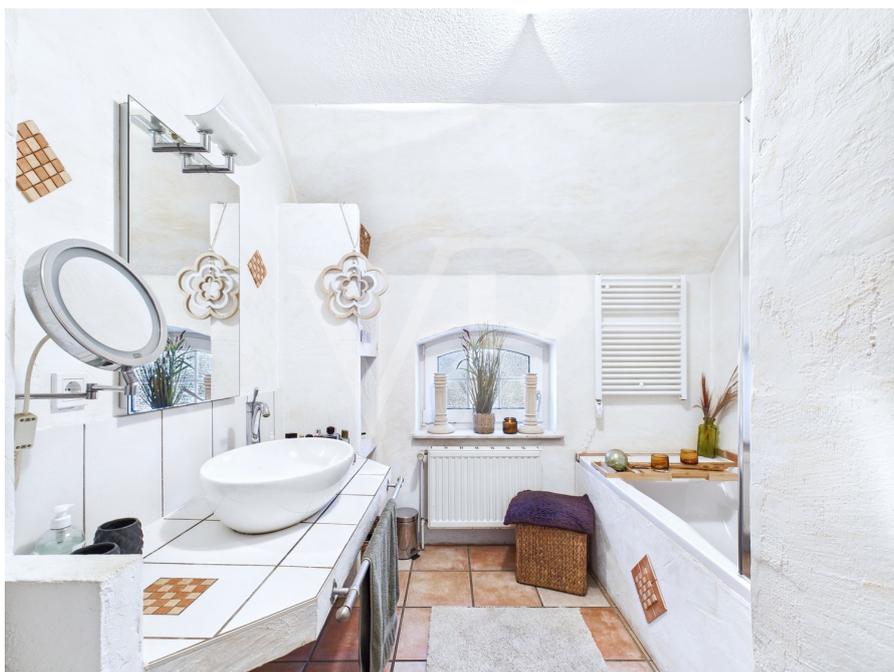
CODICE OGGETTO: 25418069 - 26532 Großheide

## La proprietà



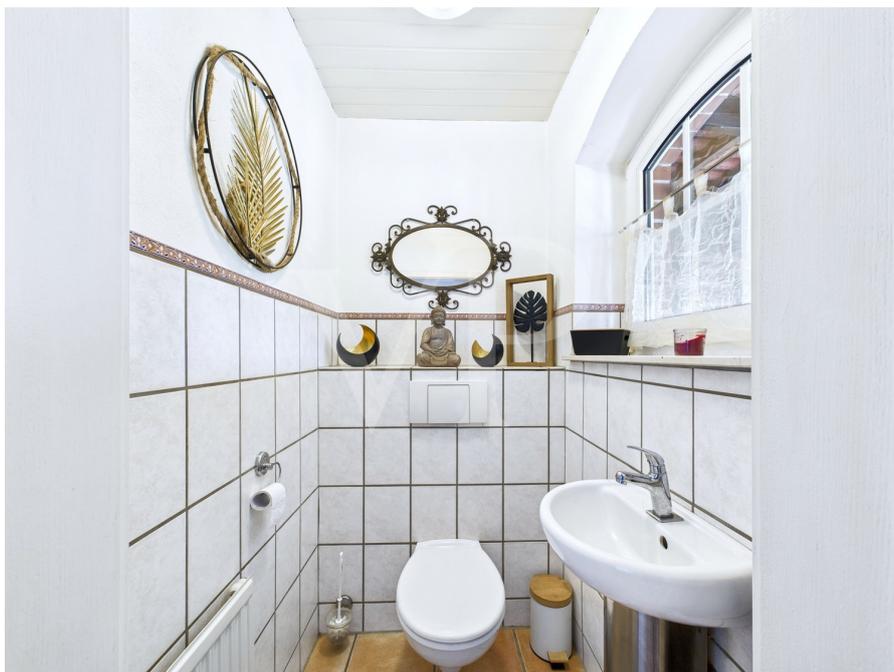
CODICE OGGETTO: 25418069 - 26532 Großheide

## La proprietà



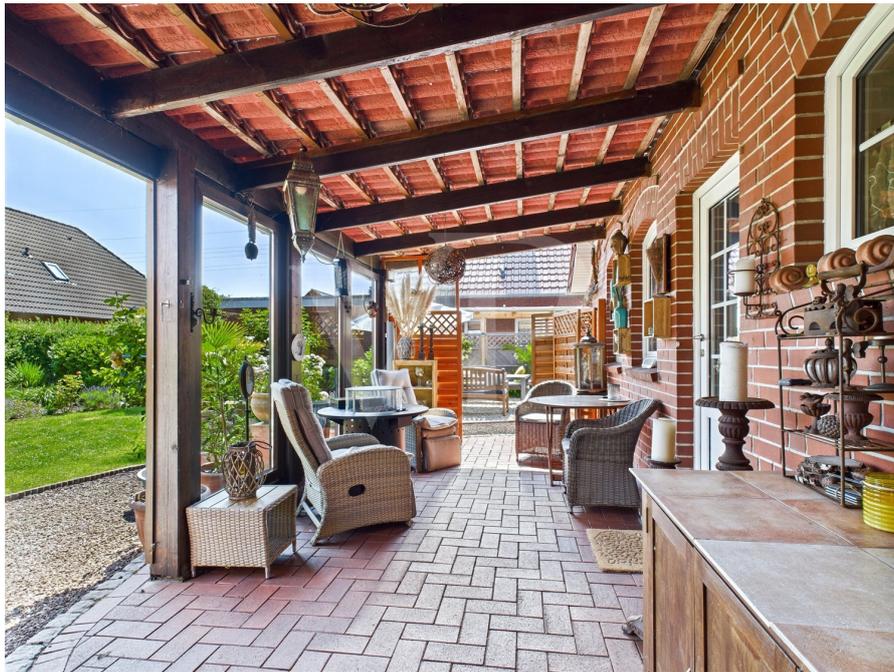
CODICE OGGETTO: 25418069 - 26532 Großheide

## La proprietà



CODICE OGGETTO: 25418069 - 26532 Großheide

## La proprietà



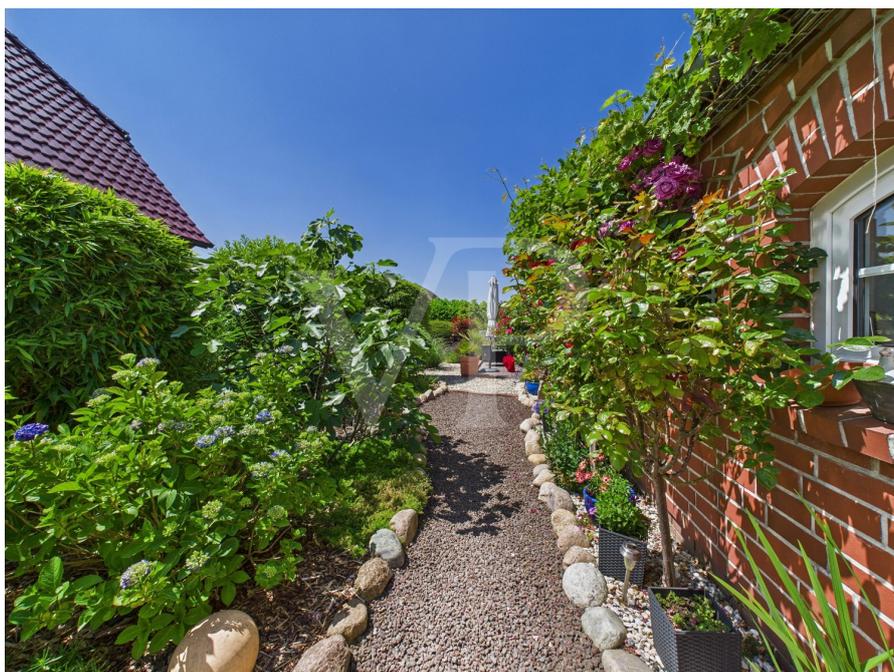
CODICE OGGETTO: 25418069 - 26532 Großheide

## La proprietà



CODICE OGGETTO: 25418069 - 26532 Großheide

## La proprietà



CODICE OGGETTO: 25418069 - 26532 Großheide

## La proprietà



**CODICE OGGETTO: 25418069 - 26532 Großheide**

## Una prima impressione

Dieses gepflegte Einfamilienhaus aus dem Jahr 1986 bietet mit einer Wohnfläche von ca. 126 m<sup>2</sup> und einem großzügigen Grundstück von ca. 674 m<sup>2</sup> eine attraktive Wohnmöglichkeit für kleine Familien und Paare. Die Immobilie liegt in einer freundlichen ruhigen Wohngegend und besticht durch einen gelungenen Grundriss.

Das Haus erstreckt sich über zwei Etagen und verfügt über insgesamt vier Zimmer, darunter zwei Schlafzimmer und zwei Badezimmer. Die Raumaufteilung ist durchdacht und funktional. Im Erdgeschoss befindet sich der einladende Wohnbereich, der 2021 durch einen neuen Estrich und einen modernen Vinylbodenbelag aufgewertet wurde. Eine neue Terrassentür mit Außenjalousie, die 2024 installiert wurde, öffnet den Wohnbereich zur Süd-Terrasse hin und ermöglicht einen angenehmen Übergang in den Außenbereich.

Eine Fußbodenheizung in den Bädern in Kombination mit der 2010 erneuerten Gastherme sorgt für wohlige Wärme in den kälteren Monaten. Das Badezimmer im Erdgeschoss ist im mediterranen Stil gehalten und ist mit einer extra breiten Wanne und Duschwand ausgestattet.

In das Obergeschoss gelangen Sie über eine geschmackvolle Holztreppe. Hier befinden sich neben einem Duschbad die beiden Schlafzimmer, von denen eines mit einer Klimaanlage ausgestattet ist, die an heißen Sommertagen für eine angenehme Raumtemperatur sorgt. Einbauschränke in den Abseiten bieten ausreichend Stauraum und schaffen eine ordentliche Atmosphäre.

Das Dach des Hauses wurde inklusive Dämmung im Jahr 2021 vollständig erneuert, was die Energieeffizienz deutlich verbessert. Ergänzt wird das Wohnangebot durch eine Garage im Nebengebäude, die zusätzlich Platz für ein Fahrzeug bietet. Angrenzend an die Garage befindet sich eine Werkstatt, die Hobbybastlern oder Handwerkern ideale Bedingungen bietet.

Der Außenbereich des Hauses lädt zum Entspannen und Verweilen ein. Zwei Terrassen, eine südlich und eine östlich ausgerichtet, sowie ein zusätzliches Sonnendeck versprechen zu verschiedenen Tageszeiten sonnige Plätze. Ein kleiner Zierteich und eine moderne Outdoordusche ergänzen diesen Bereich.

Das Highlight im Außenbereich ist sicherlich der überdachte Freisitz, der das Gesamtbild harmonisch ergänzt und das ganze Jahr genutzt werden kann, da die Außenwände nach

Belieben geschlossen werden können.

Eine Brunnenbohrung ermöglicht die ressourcenschonende Versorgung des Gartens mit Wasser.

Diese Immobilie vereint zeitgemäßen Wohnkomfort mit praktischen Ausstattungen und bietet eine hervorragende Option für alle, die ein gepflegtes Zuhause mit Flair suchen. Für Interessenten bietet sich hier die Möglichkeit, ein vielseitiges Wohnhaus zu erwerben, das durch seine Ausstattung und den Zustand bestechen kann. Vereinbaren Sie gerne einen Besichtigungstermin, um sich selbst von den Vorzügen dieses Angebots zu überzeugen.

**CODICE OGGETTO: 25418069 - 26532 Großheide**

## Dettagli dei servizi

Gastherme (2010)  
Brunnenbohrung  
Überdachte Terrasse (Freisitz)  
Outdoordusche  
Bad mit extra breiter Wanne und Duschwand (EG)  
Duschbad (OG)  
Fußbodenerwärmung Bad (EG)  
Einbauschränke in Abseiten (OG)  
Verputzte Wände  
Schlafzimmer mit Klimaanlage  
Geschmackvolle Holztreppe in das OG  
Neuer Estrich und Vinylbodenbelag im Wohnbereich  
Neue Dacheindeckung inkl. Dämmung  
Garage im Nebengebäude  
Werkstatt  
Sonnendeck  
Südterrasse  
Ostterrasse  
Kleiner Teich mit Fischen

**CODICE OGGETTO: 25418069 - 26532 Großheide**

## Tutto sulla posizione

Diese Immobilie befindet sich in idyllischer Lage von Großheide. Die Gemeinde Großheide befindet sich im ostfriesischen Landkreis Aurich. In einer sehr schönen ruhigen Wohngegend - nur wenige Minuten von den Supermärkten (Bäcker) sowie diversen Dienstleistern (Gastronomie, Ärzte, Apotheke, Frisör, etc.) entfernt. Kindergarten, Grundschule sowie weiterführenden Schulen sind ebenso im Ort vorhanden und innerhalb kürzester Zeit zu erreichen.

Auf dem nahegelegenen Marktplatz finden gelegentlich verschiedene Veranstaltungen und Märkte statt.

Die Nordsee mit dem Wattenmeer und den Sandstrände gilt als eine einmalige Naturregion. Ob bei einem ausgedehnten Spaziergang oder einer Fahrradtour, hier können Sie die direkte Nähe zum Meer genießen und die endlose Weite der Region kennenlernen. Der Strand von Norddeich ist innerhalb von ca. 20 Minuten mit dem Auto zu erreichen.

Gleichzeitig ist die Stadt Norden mit einem eigenen Bahnhof ausgestattet, der für den Nah- und den Fernverkehr ausgelegt ist.

**CODICE OGGETTO: 25418069 - 26532 Großheide**

## Ulteriori informazioni

Es liegt ein Energieverbrauchsausweis vor.  
Dieser ist gültig bis 22.6.2035.  
Endenergieverbrauch beträgt 92.00 kwh/(m<sup>2</sup>\*a).  
Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Gas.  
Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 2010.  
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 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.

**CODICE OGGETTO: 25418069 - 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)