

Großefehn / Timmel

## Il fascino rurale incontra l'eleganza moderna: vivere, lavorare e affittare a Timmel

**Codice oggetto: 25210053**



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

**PREZZO D'ACQUISTO: 665.000 EUR • SUPERFICIE NETTA: ca. 317 m<sup>2</sup> • VANI: 13 • SUPERFICIE DEL TERRENO: 1.355 m<sup>2</sup>**

Codice oggetto: 25210053 - 26629 Großefehn / Timmel

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

**Codice oggetto: 25210053 - 26629 Großefehn / Timmel**

## A colpo d'occhio

Codice oggetto	<b>25210053</b>	Prezzo d'acquisto	<b>665.000 EUR</b>
Superficie netta	<b>ca. 317 m<sup>2</sup></b>	Casa	<b>Casa rurale</b>
Tipologia tetto	<b>a due falde</b>	Compenso di mediazione	<b>Käuferprovision beträgt 2,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises</b>
Vani	<b>13</b>	Modernizzazione / Riqualificazione	<b>2014</b>
Camere da letto	<b>6</b>	Stato dell'immobile	<b>Ammodernato</b>
Bagni	<b>3</b>	Tipologia costruttiva	<b>massiccio</b>
Anno di costruzione	<b>1880</b>	Superficie lorda	<b>ca. 120 m<sup>2</sup></b>
Garage/Posto auto	<b>2 x Carport, 4 x superficie libera</b>	Caratteristiche	<b>Terrazza, Bagni di servizio, Sauna, Cucina componibile</b>

Codice oggetto: 25210053 - 26629 Großefehn / Timmel

## Dati energetici

Tipologia di riscaldamento	centralizzato	Certificazione energetica	Attestato Prestazione Energetica
Riscaldamento	Gas naturale leggero	Consumo energetico	339.50 kWh/m <sup>2</sup> a
Certificazione energetica valido fino a	29.04.2034	Classe di efficienza energetica	H
Fonte di alimentazione	Gas	Anno di costruzione secondo il certificato energetico	1880

Codice oggetto: 25210053 - 26629 Großefehn / Timmel

## La proprietà



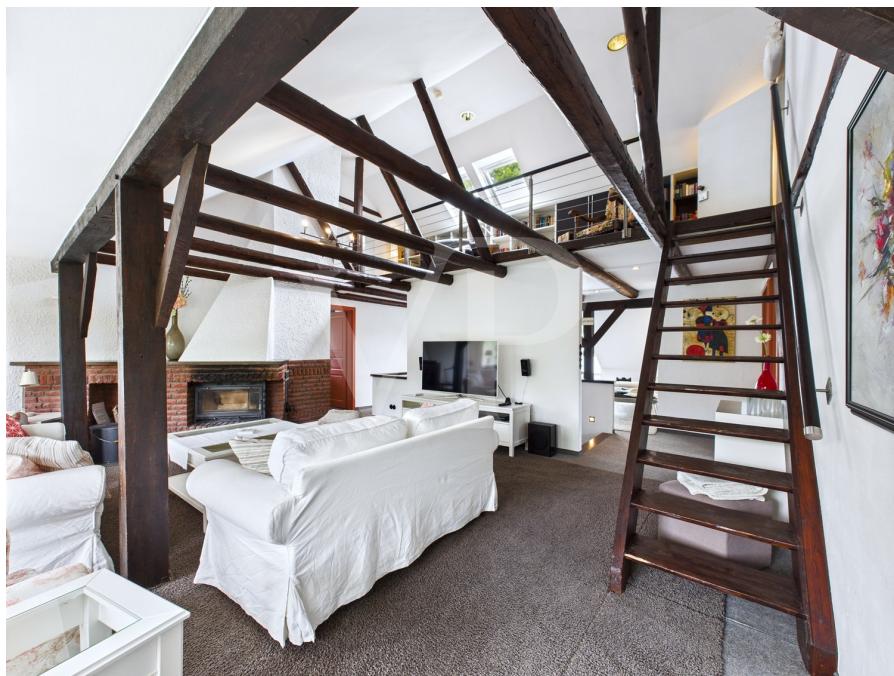
Codice oggetto: 25210053 - 26629 Großefehn / Timmel

## La proprietà



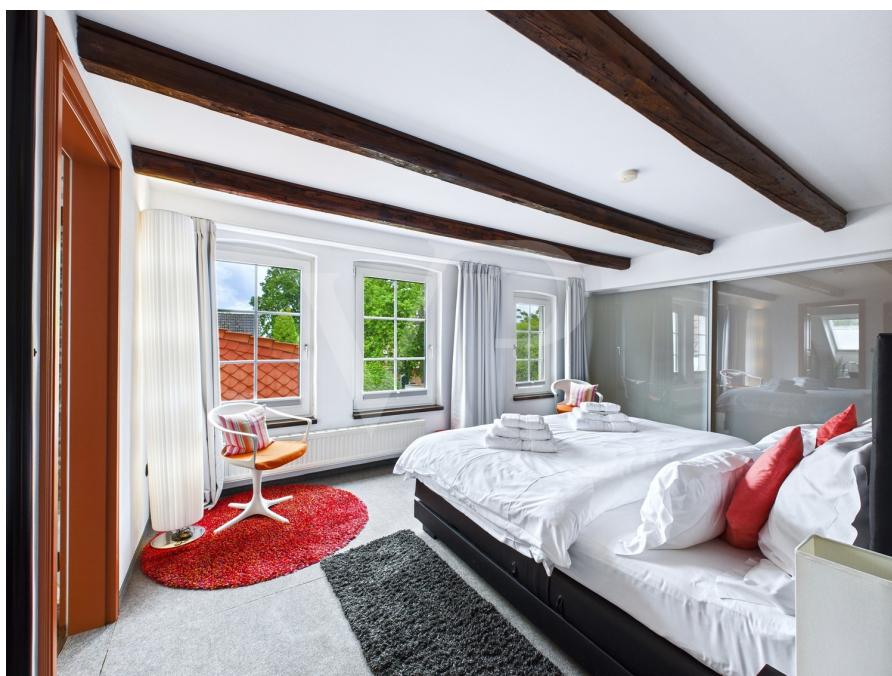
Codice oggetto: 25210053 - 26629 Großefehn / Timmel

## La proprietà



Codice oggetto: 25210053 - 26629 Großefehn / Timmel

## La proprietà



Codice oggetto: 25210053 - 26629 Großefehn / Timmel

## La proprietà



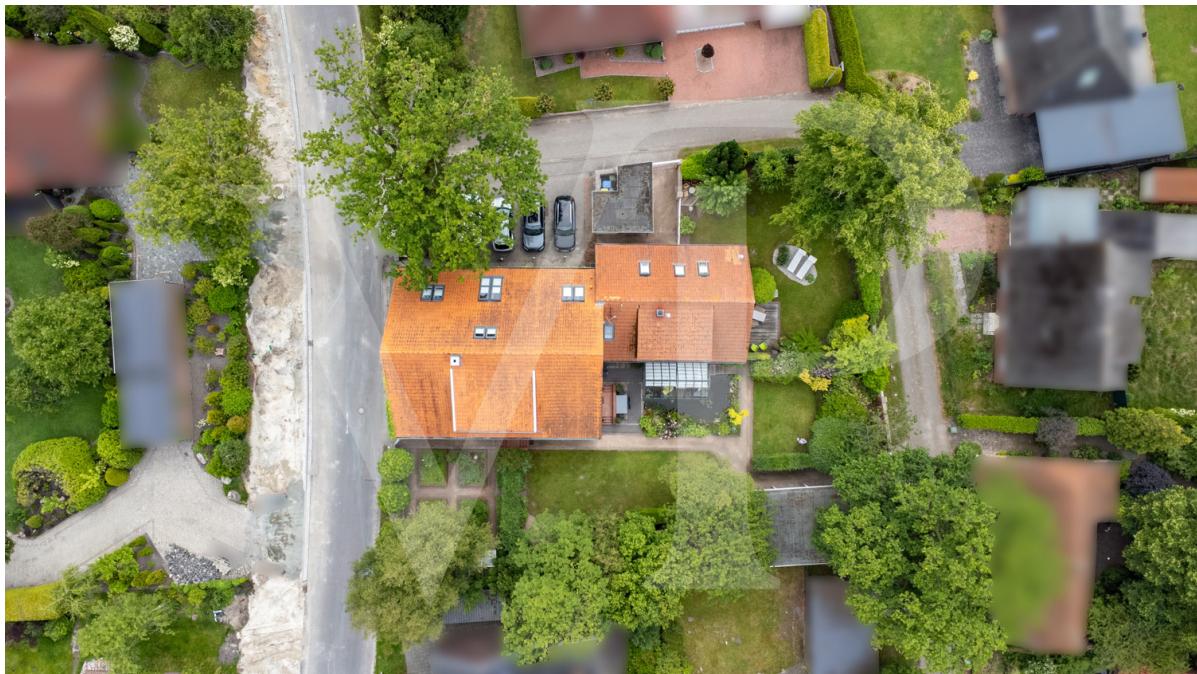
Codice oggetto: 25210053 - 26629 Großefehn / Timmel

## La proprietà



Codice oggetto: 25210053 - 26629 Großefehn / Timmel

## La proprietà



**Codice oggetto: 25210053 - 26629 Großefehn / Timmel**

## Una prima impressione

Vivere con storia e comfort: proprietà modernizzata a Timmel con tre unità abitative attualmente utilizzate come appartamenti per le vacanze, un'unità commerciale, un giardino idilliaco e accesso diretto al laghetto. Questa casa speciale, risalente al 1880, si trova nell'idilliaca Timmel e combina il fascino storico con gli standard abitativi moderni. La superficie abitabile complessiva è suddivisa in quattro unità indipendenti e l'unità commerciale è stata ampiamente modernizzata nel 2014. Ampie finestre, un camino, due terrazze, una sauna, il riscaldamento a pavimento e un giardino splendidamente curato con una veranda e l'accesso diretto a un piccolo laghetto rendono questa casa un vero rifugio. Un posto auto coperto e ulteriori posti auto offrono praticità. La prima unità si trova al piano terra ed è ideale come ufficio o studio. Dall'ingresso, si accede a un ufficio molto spazioso con molta luce naturale. Da qui, il sentiero conduce dritto ad altri tre uffici più piccoli. A destra dell'ingresso si trova un'accogliente sala da pranzo che si fonde armoniosamente con una versatile sala multiuso. Oltre a questa si trova un bagno funzionale. La seconda unità abitativa è accessibile tramite un ingresso separato. Un ampio corridoio conduce direttamente a sinistra nella moderna cucina con zona giorno open space. Ampie porte collegano questa stanza all'esterno. Dal corridoio si prosegue dritti al piano superiore, dove vi attende un imponente soggiorno con un ampio camino. Di fronte alla scala si trova un bagno dal design elegante con sauna integrata. A destra si trova una camera da letto e a sinistra altre due camere da letto silenziose. Una piccola scala conduce ulteriormente al soppalco con un'ulteriore stanza, ideale come studio o sala hobby. La terza unità si trova anch'essa al piano terra e inizia con un piccolo ingresso. Da qui, il percorso conduce dritto in un secondo corridoio, che gira a destra e conduce direttamente al luminoso soggiorno. A sinistra si trovano un bagno, accanto la camera da letto e infine una cucina separata. In fondo a questa zona giorno, un'altra stanza conduce al bagno per gli ospiti. La quarta unità è accessibile dallo stesso ingresso. Una scala conduce al primo piano, dove un corridoio collega tutti gli ambienti: a sinistra si trova una camera da letto, di fronte un'altra, e in fondo al corridoio si trova la zona giorno open space con cucina. Un bagno moderno si trova proprio a destra, all'inizio del corridoio. La proprietà comprende anche pratici locali accessori, due posti auto coperti e un ripostiglio esterno. È una casa ideale per chi apprezza spazi ampi, flessibilità nella disposizione degli spazi e uno stile di vita naturale: perfetta per chi vive con più generazioni, per lavoratori autonomi o per proprietari esigenti.

**Codice oggetto: 25210053 - 26629 Großefehn / Timmel**

## **Dettagli dei servizi**

- 4 Einheiten
- Sauna
- Carport
- Wintergarten
- Teich
- Garten
- Terrasse
- Schuppen
- Fußbodenheizung
- Kamin
- Regendusche
- Gäste Wc

**Codice oggetto: 25210053 - 26629 Großefehn / Timmel**

## Tutto sulla posizione

Die Immobilie befindet sich in ruhiger, naturnaher Lage im idyllischen Ortsteil Timmel, der zur Gemeinde Großefehn im Landkreis Aurich gehört. Die Umgebung ist geprägt von weitläufigen Grünflächen, Wasserläufen und typischem ostfriesischem Charme – ideal für Menschen, die eine entspannte und ländliche Wohnatmosphäre zu schätzen wissen.

Trotz der ruhigen Lage ist eine gute Infrastruktur vorhanden: Einkaufsmöglichkeiten, Schulen, Ärzte und weitere Einrichtungen des täglichen Bedarfs sind in wenigen Autominuten erreichbar. Der beliebte Timmeler Meer – ein Natursee mit Freizeit- und Erholungsmöglichkeiten – befindet sich ebenfalls in der Nähe und lädt zu Spaziergängen, Wassersport oder einfach zum Entspannen ein.

Die Verkehrsanbindung ist ebenfalls günstig: Über die Bundesstraße B72 und die nahegelegenen Landstraßen besteht eine schnelle Verbindung in die umliegenden Städte wie Aurich, Leer oder Emden. Auch die A31 ist in kurzer Zeit erreichbar und ermöglicht eine gute Anbindung an das überregionale Verkehrsnetz.

**Codice oggetto: 25210053 - 26629 Großefehn / Timmel**

## Ulteriori informazioni

Es liegt ein Energiebedarfssausweis vor.

Dieser ist gültig bis 29.4.2034.

Endenergiebedarf beträgt 339.50 kwh/(m<sup>2</sup>\*a).

Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Erdgas leicht.

Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1880.

Die Energieeffizienzklasse ist H.

**GELDWÄSCHE:** Als Immobilienmaklerunternehmen ist die von Poll Immobilien GmbH nach § 2 Abs. 1 Nr. 14 und § 11 Abs. 1, 2 Geldwäschegegesetz (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 Geldwäschegegesetz 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.  
**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: 25210053 - 26629 Großefehn / Timmel**

## 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)