

Großheide

## Grazioso appartamento con balcone

*Codice oggetto: 25210076*



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

**PREZZO D'ACQUISTO: 145.000 EUR • SUPERFICIE NETTA: ca. 50 m<sup>2</sup> • VANI: 1**

Codice oggetto: 25210076 - 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: 25210076 - 26532 Großheide

## A colpo d'occhio

Codice oggetto	25210076
Superficie netta	ca. 50 m <sup>2</sup>
Vani	1
Camere da letto	1
Bagni	1
Anno di costruzione	1994
Garage/Posto auto	1 x superficie libera

Prezzo d'acquisto	145.000 EUR
Appartamento	Attico
Compenso di mediazione	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Modernizzazione / Riqualificazione	2023
Stato dell'immobile	Ammodernato
Tipologia costruttiva	massiccio
Caratteristiche	Giardino / uso comune, Cucina componibile, Balcone

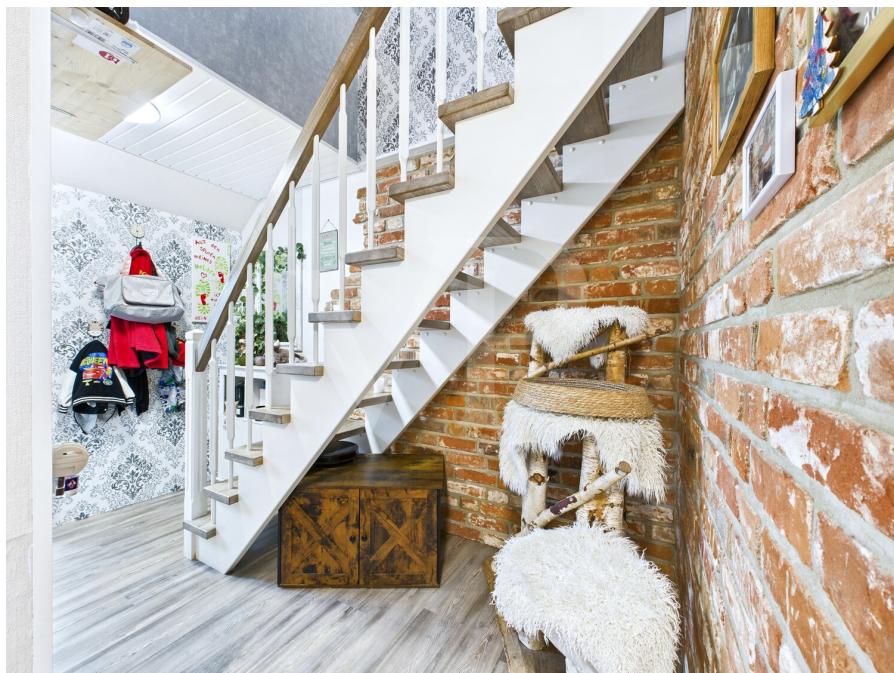
Codice oggetto: 25210076 - 26532 Großheide

## Dati energetici

Riscaldamento	Gas	Certificazione energetica	Attestato Prestazione Energetica
Certificazione energetica valido fino a	25.07.2029	Consumo energetico	135.40 kWh/m <sup>2</sup> a
Fonte di alimentazione	Gas	Classe di efficienza energetica	E
		Anno di costruzione secondo il certificato energetico	1994

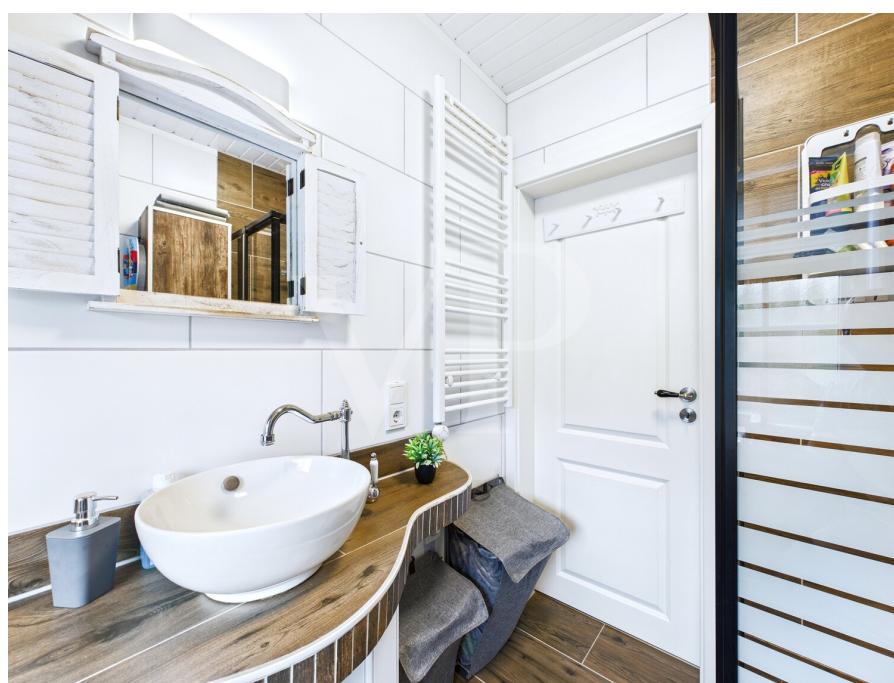
Codice oggetto: 25210076 - 26532 Großheide

## La proprietà



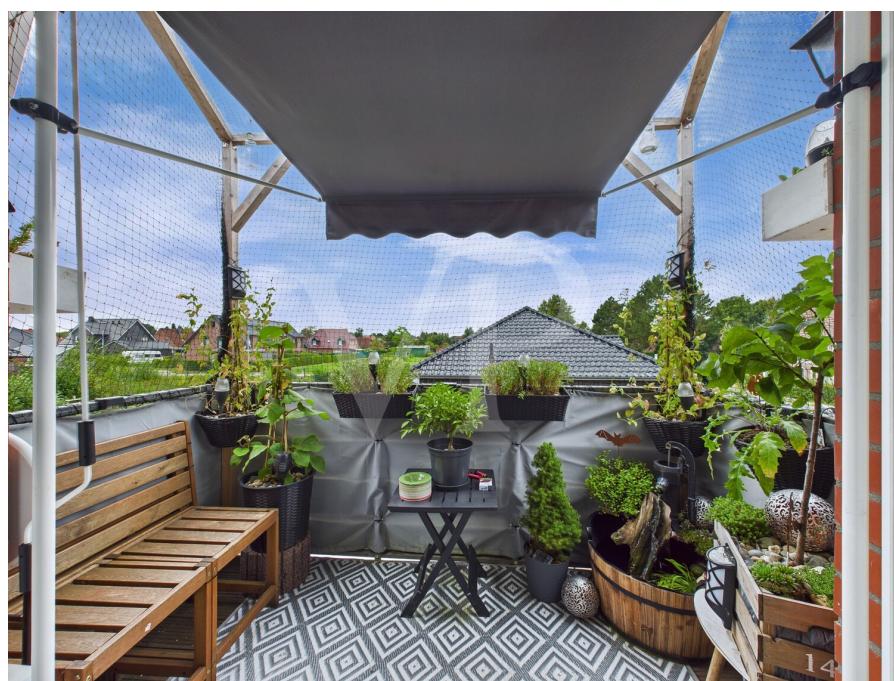
Codice oggetto: 25210076 - 26532 Großheide

## La proprietà



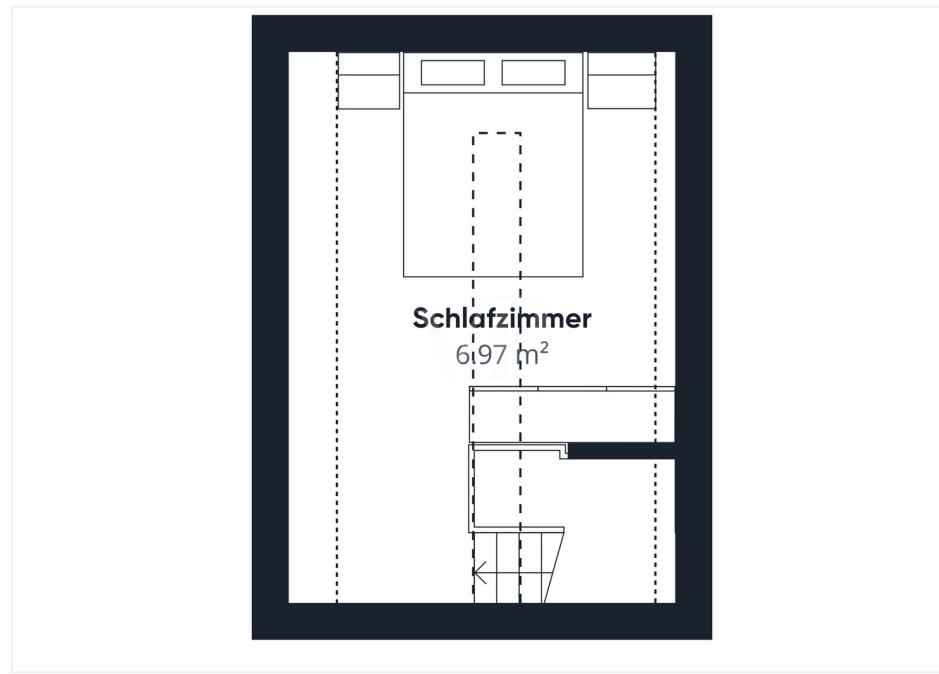
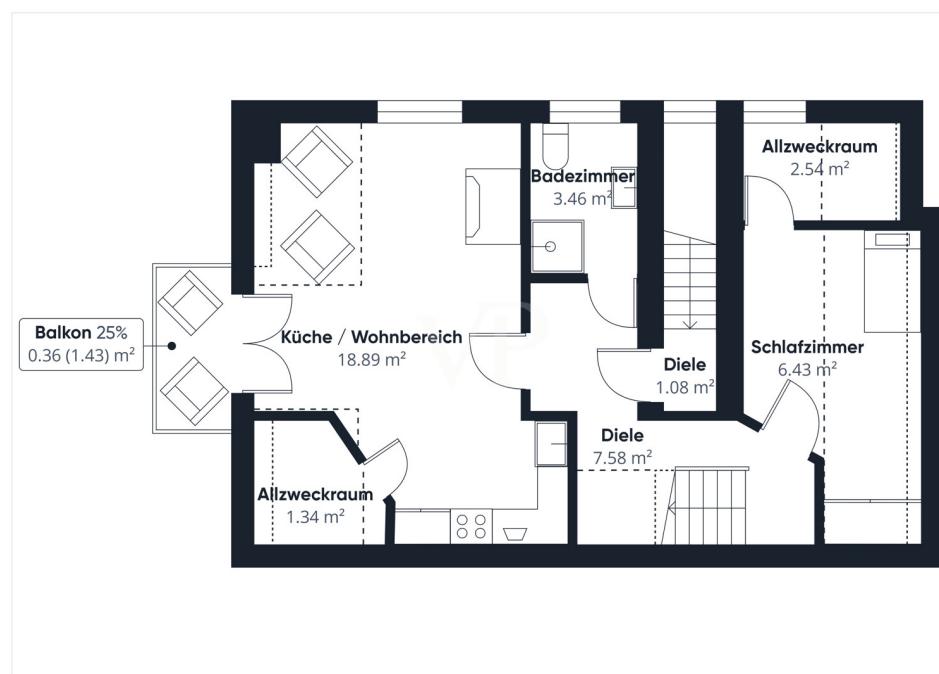
Codice oggetto: 25210076 - 26532 Großheide

## La proprietà



Codice oggetto: 25210076 - 26532 Großheide

## La proprietà



Codice oggetto: 25210076 - 26532 Großheide

## La proprietà



Codice oggetto: 25210076 - 26532 Großheide

## Una prima impressione

Questo attico recentemente ristrutturato colpisce per la sua disposizione ben progettata e il suo carattere moderno e open space. L'ampia zona giorno con cucina a vista costituisce il cuore dell'appartamento e invita a cucinare e rilassarsi insieme. Da qui si accede al balcone soleggiato, che offre ulteriore spazio esterno. Un pratico ripostiglio offre spazio ordinato e ulteriore spazio. Il bagno è dotato di doccia ed è moderno e funzionale. Il corridoio offre ampio spazio per cappotti e scarpe. La camera da letto è luminosa e dalle dimensioni confortevoli. Adiacente alla camera da letto si trova un ripostiglio che ospita l'impianto di riscaldamento. Un punto di forza speciale è la mansarda ristrutturata, che può essere utilizzata come camera da letto aggiuntiva, ideale per ospiti, bambini o come rifugio privato. Tutte le finestre sono state sostituite e l'intero appartamento è stato completamente rimodernato, rendendolo una casa pronta per essere abitata con un'atmosfera accogliente.

Codice oggetto: 25210076 - 26532 Großheide

## Dettagli dei servizi

- Einbauküche - Balkon - Stellplatz - Gartennutzung - Hausgeld 100,00 € - Strom Gas Wasser separat anzumelden

Codice oggetto: 25210076 - 26532 Großheide

## Tutto sulla posizione

Die Wohnung befindet sich in einer ländlich geprägten Gemeinde im Herzen Ostfrieslands. Die Umgebung ist von weitläufigen Feldern, Grünflächen und kleinen Siedlungen geprägt, wodurch eine ruhige und naturnahe Wohnatmosphäre entsteht. Einkaufsmöglichkeiten für den täglichen Bedarf, Schulen, Kindergärten sowie ärztliche Versorgungseinrichtungen sind im nahen Ortskern vorhanden.

Über die nahegelegenen Landstraßen erreicht man schnell die umliegenden Ortschaften sowie die Kreisstadt Aurich. Auch die Küstenorte an der Nordsee mit ihren Fährhäfen zu den Ostfriesischen Inseln sind in kurzer Fahrzeit erreichbar. Der öffentliche Nahverkehr ist durch Buslinien abgedeckt, die Anbindung an überregionale Bahnstrecken erfolgt über die Bahnhöfe in Norden oder Emden.

Die Region bietet zudem vielfältige Freizeitmöglichkeiten – von Radtouren durch die typisch ostfriesische Landschaft bis hin zu Ausflügen an die Nordseeküste. Insgesamt verbindet die Lage eine ruhige Wohnumgebung mit guter Erreichbarkeit der umliegenden Städte und touristischen Zielen.

**Codice oggetto: 25210076 - 26532 Großheide**

## Ulteriori informazioni

Es liegt ein Energiebedarfssausweis vor.

Dieser ist gültig bis 25.7.2029.

Endenergiebedarf beträgt 135.40 kwh/(m<sup>2</sup>\*a).

Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Gas.

Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1994.

Die Energieeffizienzklasse ist E.

**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.



VON POLL  
REAL ESTATE

Codice oggetto: 25210076 - 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

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

---

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