

Großefehn

Casa di campagna sul canale - possibilità di ampliamento e pascolo opzionale

Codice oggetto: 25210070



www.von-poll.com

PREZZO D'ACQUISTO: 199.000 EUR • SUPERFICIE NETTA: ca. 152,3 m² • VANI: 6 • SUPERFICIE DEL TERRENO: 1.938 m²

Codice oggetto: 25210070 - 26629 Großefehn

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

Codice oggetto: 25210070 - 26629 Großefehn

A colpo d'occhio

Codice oggetto	25210070
Superficie netta	ca. 152,3 m ²
Tipologia tetto	a due falde
Vani	6
Camere da letto	3
Bagni	2
Anno di costruzione	1900
Garage/Posto auto	3 x Carport, 3 x superficie libera

Prezzo d'acquisto	199.000 EUR
Casa	Casa rurale
Compenso di mediazione	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Tipologia costruttiva	massiccio
Superficie lorda	ca. 53 m ²
Caratteristiche	Terrazza, Cucina componibile, Balcone

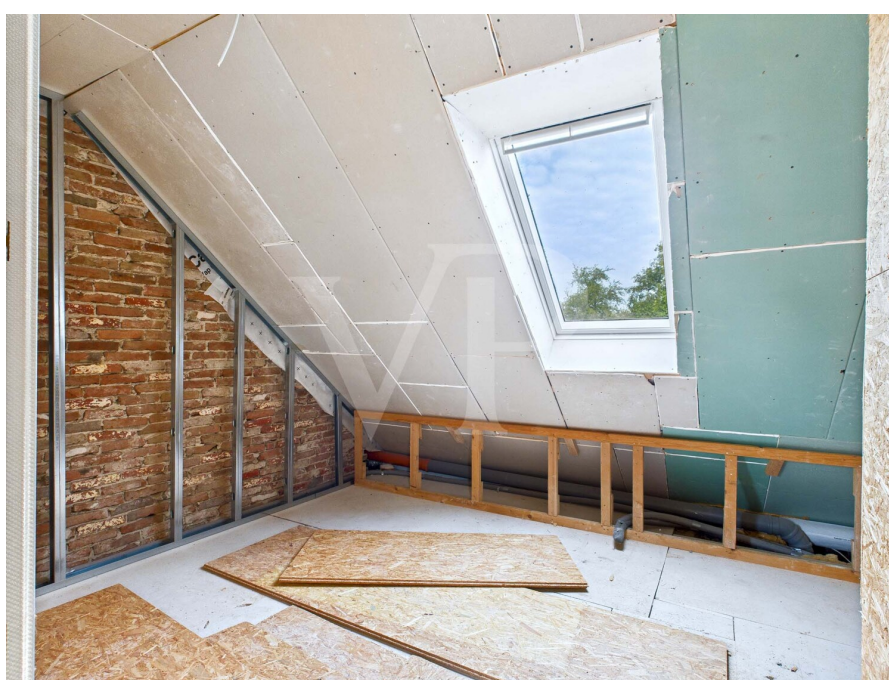
Codice oggetto: 25210070 - 26629 Großefehn

Dati energetici

Tipologia di riscaldamento	centralizzato	Certificazione energetica	Attestato Prestazione Energetica
Riscaldamento	Gas	Consumo energetico	393.20 kWh/m²a
Certificazione energetica valido fino a	28.08.2035	Classe di efficienza energetica	H
Fonte di alimentazione	Gas	Anno di costruzione secondo il certificato energetico	1900

Codice oggetto: 25210070 - 26629 Großefehn

La proprietà



Codice oggetto: 25210070 - 26629 Großefehn

La proprietà



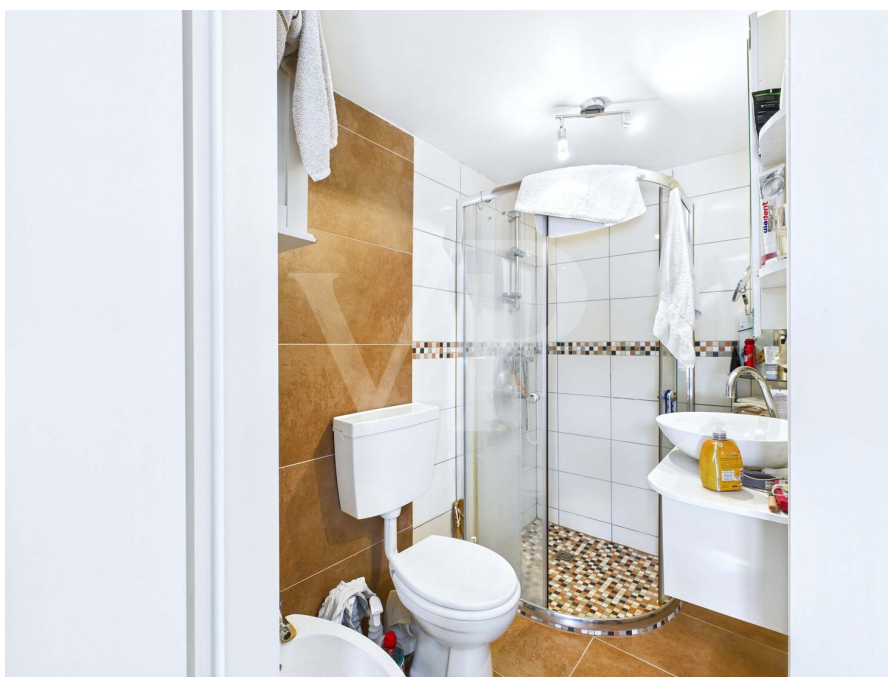
Codice oggetto: 25210070 - 26629 Großefehn

La proprietà



Codice oggetto: 25210070 - 26629 Großefehn

La proprietà



Codice oggetto: 25210070 - 26629 Großefehn

La proprietà



Codice oggetto: 25210070 - 26629 Großefehn

Una prima impressione

Questa affascinante casa a Großefehn offre non solo ampi spazi interni, ma anche, se lo si desidera, nella campagna circostante: un pascolo adiacente di circa 13.480 m² può essere acquistato per 25.000 €. Questo offre le condizioni ideali per tenere animali, dedicarsi al giardinaggio o semplicemente vivere in modo spazioso con vista panoramica. La casa è stata originariamente costruita con solidi metodi di costruzione ed è stata sottoposta a un'ampia ristrutturazione nel 2018. Ciò ha incluso l'installazione di un nuovo impianto di riscaldamento a gas, l'aggiornamento dell'impianto elettrico e delle prese, un pavimento in cemento gettato sopra le tubature di nuova posa e la sostituzione di porte, infissi e parte della pavimentazione. Anche gli esterni sono stati oggetto di investimenti significativi: è stato costruito un ampio posto auto coperto a tre sezioni, sono state installate tubazioni di scarico e i vialetti e il cortile anteriore sono stati pavimentati. Particolarmente degna di nota è la conversione dell'ex fienile con sei finestre Velux, che offre ulteriori possibilità di progettazione, mentre il tetto e il pavimento sono già isolati. La casa è divisa in due unità abitative separate, consentendo sia la convivenza che potenziali opzioni di affitto. Al piano terra si trova un confortevole appartamento con due camere da letto, un bagno e una cucina a pianta aperta che si fonde armoniosamente con il luminoso soggiorno. Da qui si accede al giardino estivo, un luogo perfetto per rilassarsi in qualsiasi stagione. Una comoda dispensa adiacente alla cucina è un'aggiunta pratica, così come un ulteriore piccolo bagno direttamente collegato a una delle camere da letto. L'ingresso conduce anche a un laboratorio con accesso diretto al fienile annesso, ideale per progetti fai da te o hobbisti. Una lavanderia completa lo spazio di questo piano. Una scala sul lato destro della casa conduce al piano superiore, attualmente in fase di ristrutturazione e quindi offre ampio spazio per le vostre idee. Qui si aprono un'ampia cucina a pianta aperta e una zona giorno, che conduce a una camera da letto e a un bagno. Grazie ai lucernari e all'isolamento esistenti, lo spazio abitativo è luminoso e ampliabile, consentendo di progettare secondo i propri gusti. L'area esterna vanta un ampio giardino, che offre ampio spazio per famiglie, attività ricreative e momenti di relax all'aperto. La proprietà è completata da un pratico vialetto d'accesso, un posto auto coperto e un passaggio coperto che conduce alle scuderie. Questa casa coniuga l'alta qualità abitativa al piano terra con la flessibilità progettuale del piano superiore, offrendo così un mix ideale di comfort, individualità e potenziale.

Codice oggetto: 25210070 - 26629 Großefehn

Dettagli dei servizi

Renovierung- und Sanierungsmaßnahmen im Jahr 2018

- Zementboden
- Rohrleitungen
- Bad en Suite (inkl. Fußbodenerwärmung)
- Balkontür im Schlafzimmer
- Türen und Zagen
- Elektrik
- Gasheizung
- Doppeltür zu den Stallungen
- Teilw. Boden gegossen in den Stallungen
- Ausbau Dachgeschoss (Inkl. Dämmung & Dachfenster)
- 3-Teiliges Carport
- Drainage
- Wege vor dem Haus gepflastert

Ausstattung:

- Großes Grundstück
- Ruhige Lage
- Zwei Wohneinheiten
- Ausbaupotenzial
- Offene Wohnküche
- Zwei Bäder im EG
- Scheune
- Sommergarten
- Dachgeschosswohnung im Rohbau
- Balkon mit Kanalblick
- Werkstatt
- Optionale Weidefläche (kann zusätzlich käuflich erworben werden)

Codice oggetto: 25210070 - 26629 Großefehn

Tutto sulla posizione

Diese ausbaufähige Immobilie befindet sich in einer attraktiven und naturnahen Wohnlage der Gemeinde Großefehn, direkt am idyllischen Kanal. Von Haus und Grundstück aus bietet sich ein weiter Blick über das glitzernde Wasser und die angrenzenden Wiesen und Felder. Hier genießen Sie zu jeder Jahreszeit eine ruhige und entspannte Atmosphäre, ob beim Frühstück auf der Terrasse mit Blick auf vorbeiziehende Boote, oder bei einem abendlichen Spaziergang entlang des Kanals.

Trotz der ruhigen Lage profitieren Sie von einer guten Infrastruktur. Einkaufsmöglichkeiten, Schulen, Kindergärten, Ärzte und Apotheken befinden sich in kurzer Entfernung und sind schnell erreichbar. Die Gemeinde ist über die Bundesstraßen B72 und B436 sehr gut an das regionale Straßennetz angebunden. Die Autobahnen A31 und A28 erreichen Sie je nach Anschluss in etwa 15–25 Minuten, wodurch auch überregionale Ziele bequem erreichbar sind.

Der öffentliche Nahverkehr ist durch mehrere Buslinien gesichert, die regelmäßig Verbindungen nach Aurich, Wiesmoor, Leer und in weitere Orte der Umgebung bieten. Für Radfahrer und Spaziergänger eröffnen sich zahlreiche Möglichkeiten, die Umgebung auf gut ausgebauten Wegen zu erkunden, insbesondere die Fehnlandschaft mit ihren Kanälen, Brücken, Wallhecken und weiten Blicken über Felder und Wiesen.

Die Lage vereint somit Wohnen in herrlicher Natur direkt am Wasser und gleichzeitig eine gute Verkehrsanbindung an die umliegenden Städte und Ortschaften.

Codice oggetto: 25210070 - 26629 Großefehn

Ulteriori informazioni

Es liegt ein Energiebedarfsausweis vor.

Dieser ist gültig bis 28.8.2035.

Endenergiebedarf beträgt 393.20 kwh/(m²*a).

Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Gas.

Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1900.

Die Energieeffizienzklasse ist H.

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: 25210070 - 26629 Großefehn

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