

Krummhörn

## Casa frisone ben tenuta a Upleward: casa a un piano con sauna privata

Codice oggetto: 25418111



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

PREZZO D'ACQUISTO: 273.000 EUR • SUPERFICIE NETTA: ca. 103 m<sup>2</sup> • VANI: 4 • SUPERFICIE DEL TERRENO: 583 m<sup>2</sup>

Codice oggetto: 25418111 - 26736 Krummhörn

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

Codice oggetto: 25418111 - 26736 Krummhörn

## A colpo d'occhio

Codice oggetto	25418111
Superficie netta	ca. 103 m²
Tipologia tetto	a due falde
Vani	4
Camere da letto	3
Bagni	2
Anno di costruzione	2002
Garage/Posto auto	3 x superficie libera, 1 x Garage

Prezzo d'acquisto	273.000 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. 47 m²
Caratteristiche	Terrazza, Sauna, Cucina componibile

Codice oggetto: 25418111 - 26736 Krummhörn

## Dati energetici

Tipologia di riscaldamento	centralizzato	Certificazione energetica	Attestato di prestazione energetica
Riscaldamento	Gas	Consumo finale di energia	108.80 kWh/m²a
Certificazione energetica valido fino a	25.11.2035	Classe di efficienza energetica	D
Fonte di alimentazione	Gas	Anno di costruzione secondo il certificato energetico	2002

Codice oggetto: 25418111 - 26736 Krummhörn

## La proprietà



Codice oggetto: 25418111 - 26736 Krummhörn

## La proprietà



Codice oggetto: 25418111 - 26736 Krummhörn

## La proprietà



Codice oggetto: 25418111 - 26736 Krummhörn

## La proprietà



Codice oggetto: 25418111 - 26736 Krummhörn

## La proprietà



Codice oggetto: 25418111 - 26736 Krummhörn

## La proprietà



Codice oggetto: 25418111 - 26736 Krummhörn

## La proprietà



Codice oggetto: 25418111 - 26736 Krummhörn

## La proprietà



Codice oggetto: 25418111 - 26736 Krummhörn

## Una prima impressione

Questa casa in stile frisone, costruita nel 2002 e ben tenuta, si trova in una posizione tranquilla a Upleward, frazione del comune di Krummhörn, su un terreno di circa 583 m<sup>2</sup>. Grazie alla sua planimetria attentamente progettata, la casa offre una confortevole zona giorno su un unico livello ed è ideale sia come residenza permanente che come casa per le vacanze. Il cuore della casa è l'ampia zona giorno e pranzo con accesso alla terrazza coperta esposta a sud-ovest, perfetta per godersi il sole e una splendida vista sul giardino splendidamente curato. La moderna cucina attrezzata è stata ristrutturata nel 2015 e presenta un design contemporaneo con elettrodomestici di alta qualità. Al piano terra si trovano anche un'accogliente camera da letto, un bagno ben curato con cabina doccia e un pratico ripostiglio con spazio per lavatrice, asciugatrice e ripostiglio. Tutti gli ambienti sono inondati di luce naturale, creando un'atmosfera piacevole. Al piano superiore si trovano altre due stanze versatili, ideali come camere per gli ospiti, ufficio, sala hobby o rifugio per bambini. Questo piano è completato da un altro bagno con doccia e vasca, oltre a un piccolo ripostiglio che offre ulteriore spazio. L'area esterna vanta una terrazza coperta esposta a sud-ovest e ampi spazi per il relax e il giardinaggio. Sul retro della proprietà, una pratica casetta in legno offre spazio per gli attrezzi da giardino. Un punto di forza particolare è la splendida baita in tronchi con sauna a infrarossi integrata, perfetta per rilassarsi dopo una lunga giornata e godersi il benessere direttamente a casa. Adiacente alla casa si trova un garage con annessa zona officina, che offre ampio spazio per gli amanti del fai da te. Questa casa in stile frisone combina comfort abitativo, comfort moderni e rifugi rilassanti, in un tipico ambiente della Frisia orientale, non lontano dal Mare del Nord.

Codice oggetto: 25418111 - 26736 Krummhörn

## Dettagli dei servizi

- ruhige Lage
- ebenerdig bewohnbar
- gepflegter Gesamtzustand
- liebevoll angelegter Garten
- großzügiger Wohn- und Essbereich
- moderne Einbauküche
- drei Schlafzimmer
- zwei Vollbäder
- überdachte Terrasse
- große Garage
- Blockhütte
- Tiefenwärmekabine

**Codice oggetto: 25418111 - 26736 Krummhörn**

## Tutto sulla posizione

Die Immobilie befindet sich in ruhiger und gewachsener Wohnlage von Upleward, einem Ortsteil der beliebten Feriengemeinde Krummhörn an der ostfriesischen Nordseeküste. Upleward ist vor allem durch seinen Trockenstrand am Deich bekannt und bietet damit einen unverwechselbaren maritimen Charakter – die Nordsee und das UNESCO-Weltnaturerbe Wattenmeer sind nur wenige Minuten entfernt.

Die Umgebung ist geprägt von historischen Gulfhöfen, typischen Backsteinhäusern und weiten Grünflächen. Spaziergänge oder Radtouren entlang des Deiches, durch die Felder oder in die umliegenden Warfendörfer bieten sich direkt ab der Haustür an. Einkaufsmöglichkeiten, Ärzte, Schulen und weitere Einrichtungen des täglichen Bedarfs finden Sie in den nahegelegenen Orten der Krummhörn, beispielsweise in Pewsum, das mit dem Auto schnell erreicht ist.

Durch die gute Anbindung an das Straßennetz sind auch die Städte Emden, Greetsiel oder Norden innerhalb kurzer Fahrzeit erreichbar. Somit verbindet die Lage angenehm ruhiges Wohnen im Küstenort mit einer guten Erreichbarkeit der umliegenden Infrastruktur und touristischen Highlights der Region.

Codice oggetto: 25418111 - 26736 Krummhörn

## Ulteriori informazioni

Es liegt ein Energieverbrauchsausweis vor.  
Dieser ist gültig bis 25.11.2035.  
Endenergieverbrauch beträgt 108.80 kwh/(m<sup>2</sup>\*a).  
Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Gas.  
Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 2002.  
Die Energieeffizienzklasse ist D.

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: 25418111 - 26736 Krummhörn

## 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)