Großheide

Esclusiva casa indipendente con finiture di alta qualità in posizione tranquilla a Großheide

Codice oggetto: 25361072-2

PREZZO D'ACQUISTO: 749.000 EUR • SUPERFICIE NETTA: ca. 165 m^2 • VANI: 4 • SUPERFICIE DEL TERRENO: 762 m^2

Codice oggetto: 25361072-2 - 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: 25361072-2 - 26532 Großheide

A colpo d'occhio

Codice oggetto	25361072-2
Superficie netta	ca. 165 m²
Tipologia tetto	a due falde
Vani	4
Camere da letto	2
Bagni	2
Anno di costruzione	2018
Garage/Posto auto	2 x superficie libera, 2 x Garage

Prezzo d'acquisto	749.000 EUR
Casa	Casa unifamiliare
Compenso di mediazione	Commissione acquirente 3,57 % (IVA incl.) sul prezzo di acquisto rogato
Modernizzazione / Riqualificazione	2024
Stato dell’immobile	Come nuovo
Tipologia costruttiva	massiccio
Superficie lorda	ca. 51 m²
Caratteristiche	Terrazza

Codice oggetto: 25361072-2 - 26532 Großheide

Dati energetici

Tipologia di riscaldamento	centralizzato
Riscaldamento	Gas
Certificazione energetica valido fino a	24.08.2025
Fonte di alimentazione	Gas

Certificazione energetica	Attestato di prestazione energetica
Consumo finale di energia	76 kWh/m²a
Classe di efficienza energetica	C
Anno di costruzione secondo il certificato energetico	2018

Codice oggetto: 25361072-2 - 26532 Großheide

Una prima impressione

Questa esclusiva casa indipendente, costruita nel 2018, coniuga alta qualità costruttiva, tecnologie all'avanguardia e un comfort abitativo elevato su una superficie abitabile di circa 165 m². Si trova su un terreno di circa 762 m² che richiede poca manutenzione, in un quartiere tranquillo e adatto alle famiglie. La casa è già completata, consentendovi di trasferirvi immediatamente. L'immobile colpisce per le sue condizioni impeccabili e le finiture di pregio. Entrando, sarete subito conquistati dalla zona giorno e pranzo open space con ampie finestre e accesso alla terrazza coperta (tettoia aggiunta nel 2021). Qui potrete godere di abbondante luce naturale e di una vista diretta sul giardino splendidamente curato, la cui manutenzione è resa particolarmente semplice da un pratico robot tagliaerba con cablaggio integrato. All'esterno, troverete anche una casetta da giardino separata per i vostri attrezzi da giardinaggio o per riporre gli oggetti. In tutti gli interni, ad eccezione dei bagni e della zona giorno e pranzo, è stato posato un elegante parquet Weitzer, creando un ambiente abitativo armonioso. Il tutto è completato da elementi in legno massello di alta qualità: anche la ringhiera delle scale, i davanzali e i piani lavabo del bagno sono realizzati in legno massello. Le porte interne di Brüchert e Kärner si integrano perfettamente nell'estetica complessiva di alta qualità. Il moderno riscaldamento a pavimento garantisce un calore costante e temperature confortevoli in tutta la casa. Le tende esterne, comodamente controllabili tramite app, offrono ulteriore comfort e sicurezza. L'elegante cucina Nolte con isola di cottura ed elettrodomestici Miele di alta gamma non lascia nulla a desiderare; è lo spazio ideale per creazioni culinarie e momenti piacevoli con la famiglia e gli ospiti. L'ampia disposizione comprende un totale di quattro stanze, tra cui due camere da letto e due bagni moderni con docce walk-in e sanitari contemporanei. Il design curato ed elegante dei bagni è particolarmente impressionante. L'immobile è dotato di finestre con tripli vetri, che contribuiscono non solo all'efficienza energetica ma anche all'isolamento acustico.
All'esterno, è disponibile un ampio garage doppio, con ulteriore spazio al piano superiore, ideale per gli hobby, un ufficio o un ripostiglio. Due posti auto aggiuntivi garantiscono agli ospiti la possibilità di parcheggiare comodamente in qualsiasi momento. La combinazione di un'architettura curata nei minimi dettagli, di tecnologie costruttive moderne e di arredi confortevoli rende questa proprietà particolarmente attraente. La casa offre a coppie e piccole famiglie una casa confortevole che non lascia nulla a desiderare. Convincetevi di persona durante una visita; non vediamo l'ora di ricevere la vostra richiesta.

Codice oggetto: 25361072-2 - 26532 Großheide

Dettagli dei servizi

Weitzer Parkettboden
Außenjalousien per App steuerbar
Fenster mit Dreifachverglasung
Individuell gefertigte Innentüren in Schreinerqualität
Split-Klimagerät im Elternschlafzimmer
Mähroboter mit Kabelverlegung
Terrassenüberdachung von 2021
Gartenhaus
beheizte Doppelgarage mit Ausbau im OG
Hochwertige Nolte Küche mit Miele E-Geräten
Hochwertige Unterputzarmaturen von Grohe in den Bädern
Sanitärkeramik von Villeroy & Boch
Liebevoll angelegter Garten
Ruhige, ländliche Wohngegend
PV Anlage mit Speicher

Codice oggetto: 25361072-2 - 26532 Großheide

Tutto sulla posizione

Die Gemeinde Großheide befindet sich im Herzen Ostfrieslands im Landkreis Aurich. Eingebettet in eine abwechslungsreiche Landschaft aus Wiesen, Feldern, Mooren und kleinen Wäldern bietet der Ort eine naturnahe Umgebung mit hohem Erholungswert.

Durch die Lage zwischen den Städten Aurich und Norden verbindet Großheide die Vorzüge des ruhigen Landlebens mit der Nähe zu städtischer Infrastruktur und den Küstenorten an der Nordsee. So lassen sich Einkaufen, Arbeiten und Freizeitgestaltung ideal miteinander kombinieren.

Das Ortszentrum von Großheide ist zugleich Mittelpunkt des täglichen Lebens: Hier finden sich Einkaufsmöglichkeiten, Schulen, Kindergärten, medizinische Versorgung sowie verschiedene Freizeit- und Kulturangebote. Dank dieser guten Ausstattung ist die Gemeinde weitgehend unabhängig und erfüllt alle Bedürfnisse des Alltags.

Großheide vereint somit die Qualitäten eines lebendigen Zentralorts mit der besonderen Lebensqualität einer naturnahen Umgebung – ideal für alle, die das ruhige Wohnen im Grünen schätzen, ohne auf eine gute Anbindung verzichten zu müssen.

Codice oggetto: 25361072-2 - 26532 Großheide

Ulteriori informazioni

Es liegt ein Energieverbrauchsausweis vor.
Dieser ist gültig bis 24.8.2025.
Endenergieverbrauch beträgt 76.00 kwh/(m²*a).
Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Gas.
Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 2018.
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: 25361072-2 - 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