

Großheide

# Attraktive Kapitalanlage in Großheide. Vollvermietetes 3 Parteienhaus.

*Codice oggetto: 25418125*



**PREZZO D'ACQUISTO: 175.000 EUR • SUPERFICIE NETTA: ca. 258 m<sup>2</sup> • VANI: 12 • SUPERFICIE DEL TERRENO: 772 m<sup>2</sup>**

**Codice oggetto: 25418125 - 26532 Großheide**

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

**Codice oggetto: 25418125 - 26532 Großheide**

## A colpo d'occhio

Codice oggetto	25418125
Superficie netta	ca. 258 m <sup>2</sup>
Vani	12
Camere da letto	6
Bagni	3
Anno di costruzione	1955
Garage/Posto auto	5 x superficie libera, 2 x Garage

Prezzo d'acquisto	175.000 EUR
Casa	Casa plurifamiliare
Compenso di mediazione	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Stato dell'immobile	Necessita ristrutturazione
Tipologia costruttiva	massiccio
Caratteristiche	Bagni di servizio, Giardino / uso comune, Cucina componibile, Balcone

**Codice oggetto: 25418125 - 26532 Großheide**

## **Dati energetici**

<b>Tipologia di riscaldamento</b>	<b>centralizzato</b>	<b>Certificazione energetica</b>	<b>Attestato Prestazione Energetica</b>
<b>Riscaldamento</b>	<b>Gas</b>	<b>Consumo energetico</b>	<b>315.40 kWh/m<sup>2</sup>a</b>
<b>Certificazione energetica valido fino a</b>	<b>15.01.2036</b>	<b>Classe di efficienza energetica</b>	<b>H</b>
<b>Fonte di alimentazione</b>	<b>Gas</b>	<b>Anno di costruzione secondo il certificato energetico</b>	<b>1955</b>

Codice oggetto: 25418125 - 26532 Großheide

## La proprietà



Codice oggetto: 25418125 - 26532 Großheide

## La proprietà



Codice oggetto: 25418125 - 26532 Großheide

## La proprietà



**Codice oggetto: 25418125 - 26532 Großheide**

## **Una prima impressione**

Dieses im Jahr 1955 errichtete Mehrfamilienhaus bietet auf einer großzügigen Wohnfläche von ca. 258 m<sup>2</sup> vielfältige Nutzungsmöglichkeiten. Das Grundstück umfasst ca. 772 m<sup>2</sup> und eröffnet zahlreiche Perspektiven für Eigennutzer wie für Investoren. Das Gebäude befindet sich in einem renovierungsbedürftigen Zustand, wodurch sich attraktive Potenziale für persönliche Gestaltung und Werterhalt bieten.

Die Immobilie unterteilt sich in 3 separate Wohnungen mit eigenen Eingängen. Damit eignet sich das Objekt für größere Familien, Wohngemeinschaften oder als Mehrgenerationenhaus. Jede Einheit bietet ausreichend Raum und Gestaltungsspielraum für individuelle Wohnwünsche.

Das Haus wurde in den Jahren 2011, 2017 und 2022 modernisiert bzw. saniert, wodurch ausgewählte Bereiche den aktuellen Anforderungen angepasst wurden. Dennoch ist die Immobilie renovierungsbedürftig, sodass zukünftige Eigentümer den vorhandenen Bestand nach ihren Vorstellungen anpassen können. Die Ausstattungsqualität ist als einfach zu bewerten.

Eine Besonderheit stellt die Wohnung im Obergeschoss dar, die mit einem Balkon zusätzlichen Wohnkomfort bietet. Hier können Bewohner entspannte Stunden im Freien genießen. Die Zentralheizung sorgt in allen Wohnungen für ein angenehmes Raumklima und zuverlässige Wärmeversorgung.

Das Objekt ist vollständig vermietet, was für eine kontinuierliche Einnahme sorgt und insbesondere für Kapitalinteressenten attraktiv sein kann. Aufgrund der Vermietungssituation bietet sich sowohl eine sofortige Übernahme als auch eine schrittweise Umsetzung von Modernisierungs- oder Sanierungsmaßnahmen an. Hier können auch eigene Konzepte für eine zukünftige Nutzung einfließen. Die aktuelle Vermietungssituation unterstreicht die Beliebtheit und Nachfrage nach Wohnraum in dieser Objektklasse..

Zusammengefasst überzeugt dieses renovierungsbedürftige Mehrfamilienhaus durch seine Größe, die flexible Raumaufteilung sowie das attraktive Grundstück. Die drei separaten Wohnungen mit eigener Küche und Bad bieten vielseitige Nutzungsmöglichkeiten. Dank Vollvermietung ist eine sofortige Übernahme möglich.

Nutzen Sie die Gelegenheit, diese Immobilie kennenzulernen und vereinbaren Sie einen Besichtigungstermin. Gerne stehen wir Ihnen für weitere Fragen zur Verfügung und begleiten Sie auf dem Weg zu Ihrem neuen Projekt.

**Codice oggetto: 25418125 - 26532 Großheide**

## **Tutto sulla posizione**

**Dieses außergewöhnliche 3 Familienhaus befindet sich in der Gemeinde Großheide, gehörend zum Landkreis Aurich. Der Ortskern, ca. 3 km entfernt, hat alles zu bieten, was das Herz begehrt.**

**Die charmante Region nahe der Nordsee zeichnet sich durch einen sehr hohen Erholungswert aus und lädt zu erholsamen Abendspaziergängen oder Fahrradtouren ein. Die Nordsee, das Wattenmeer und die Sandstrände sind eine einmalige Naturregion. Die wunderschöne Küstenstadt Norden befindet sich ca. 11 km entfernt. Hier angekommen, laden viele Geschäfte und Cafés zum Verweilen ein. Nach Norddeich, mit seinen vielseitigen Kur- und Erholungsangeboten sowie Fähranlegern nach Juist und Norderney, sind es ca. 17 km.**

**Naturliebhaber und Wanderer kommen in diesem Gebiet voll auf Ihre Kosten. Größere Städte wie Aurich oder Emden erreichen Sie problemlos über die B72 und die B210. Zudem verfügt Norden über einen eigenen Bahnhof, der für den Nah- und den Fernverkehr ausgelegt ist.**

**Codice oggetto: 25418125 - 26532 Großheide**

## **Ulteriori informazioni**

**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: 25418125 - 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](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)**