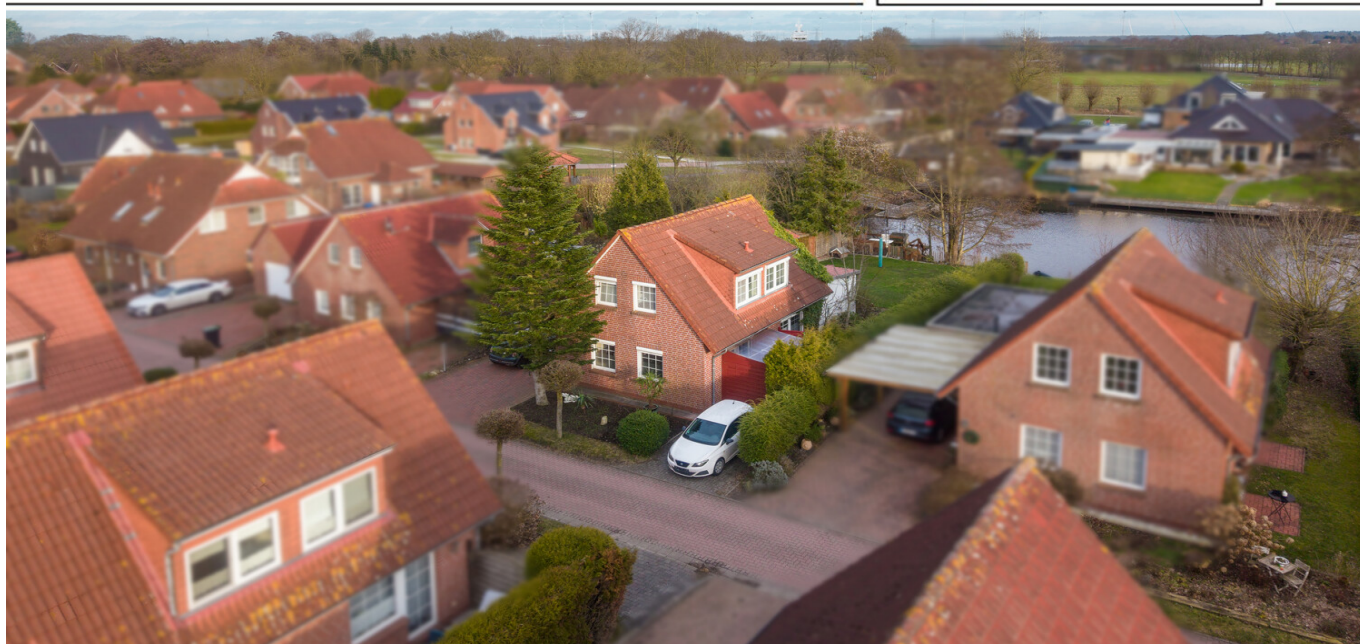


Großefehn

# Ferienhaus am Timmeler Meer – Zwei Wohneinheiten mit privater Steganlage

*Codice oggetto: 26210007*



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

**PREZZO D'ACQUISTO: 395.000 EUR • SUPERFICIE NETTA: ca. 98,58 m<sup>2</sup> • VANI: 4 • SUPERFICIE DEL TERRENO: 624 m<sup>2</sup>**

**Codice oggetto: 26210007 - 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: 26210007 - 26629 Großefehn**

## A colpo d'occhio

Codice oggetto	26210007	Prezzo d'acquisto	395.000 EUR
Superficie netta	ca. 98,58 m <sup>2</sup>	Casa	Casa vacanza
Tipologia tetto	a due falde	Compenso di mediazione	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Vani	4	Stato dell'immobile	Curato
Camere da letto	2	Tipologia costruttiva	massiccio
Bagni	2	Superficie lorda	ca. 20 m <sup>2</sup>
Anno di costruzione	1992	Caratteristiche	Terrazza, Bagni di servizio, Cucina componibile
Garage/Posto auto	3 x superficie libera		

Codice oggetto: 26210007 - 26629 Großefehn

## Dati energetici

Tipologia di riscaldamento	centralizzato	Certificazione energetica	Attestato di prestazione energetica
Riscaldamento	Gas	Consumo finale di energia	126.80 kWh/m <sup>2</sup> a
Certificazione energetica valido fino a	11.03.2036	Classe di efficienza energetica	D
Fonte di alimentazione	Gas	Anno di costruzione secondo il certificato energetico	1992

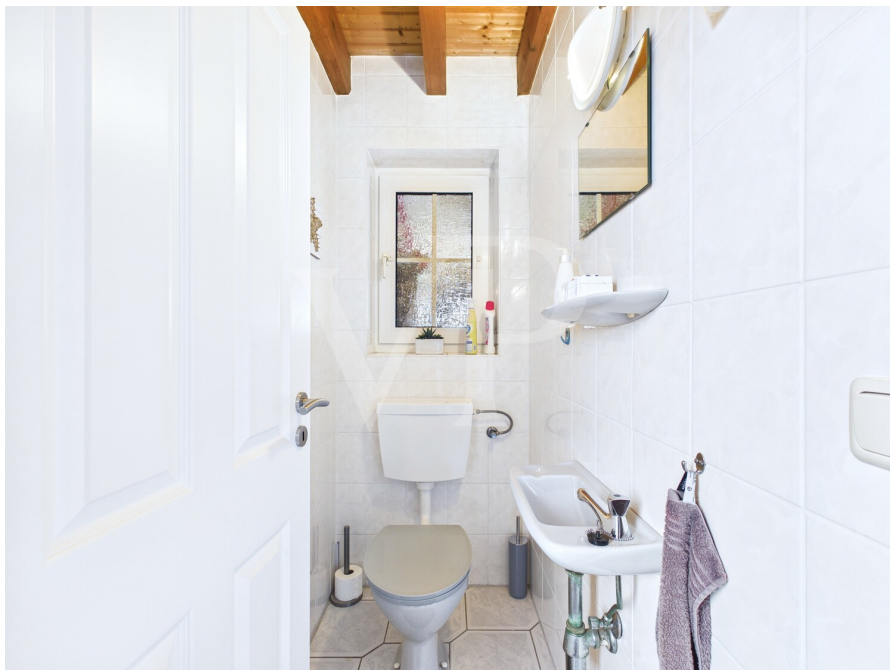
Codice oggetto: 26210007 - 26629 Großefehn

## La proprietà



Codice oggetto: 26210007 - 26629 Großefehn

## La proprietà



**Codice oggetto: 26210007 - 26629 Großefehn**

## La proprietà



**Codice oggetto: 26210007 - 26629 Großefehn**

## Una prima impressione

Dieses gepflegte Ferienhaus aus dem Baujahr 1992 verfügt über eine Wohnfläche von ca. 98,58 m<sup>2</sup> und befindet sich auf einem etwa 624 m<sup>2</sup> großen Grundstück. Mit insgesamt vier Zimmern, darunter zwei Schlafzimmer sowie zwei Badezimmer, bietet die Immobilie vielfältige Nutzungsmöglichkeiten – sowohl für den Eigenbedarf als auch als Feriendomizil.

Das Haus ist in zwei separate Wohneinheiten unterteilt und eröffnet flexible Nutzungsmöglichkeiten. Eine Einheit ist derzeit vermietet und bietet bereits laufende Einnahmen, während die zweite Einheit zur Eigennutzung oder für Gäste genutzt werden kann. Die Immobilie präsentiert sich in einem gepflegten Zustand. Die Heizungsanlage wurde im Jahr 2021 erneuert. Das Haus ist harmonisch auf dem Grundstück gelegen und bietet eine angenehme Privatsphäre sowie vielfältige Nutzungsmöglichkeiten im Außenbereich.

Im Außenbereich laden eine gemütliche Terrasse sowie ein Sommergarten zum Verweilen und Entspannen ein. Der Sommergarten schafft zusätzlichen Raum für Erholung oder gemeinsame Aktivitäten.

Ein besonderes Highlight ist die eigene Steganlage, die einen direkten Zugang zum Wasser ermöglicht und den Freizeitwert der Immobilie deutlich erhöht. Sie bietet ideale Voraussetzungen für Wassersportfreunde oder alle, die die besondere Atmosphäre am Wasser genießen möchten.

Die durchdachte Raumaufteilung mit gemeinschaftlichen Wohnbereichen und privaten Rückzugsmöglichkeiten schafft ein angenehmes Wohngefühl.

Das Grundstück mit einer Fläche von etwa 624 m<sup>2</sup> bietet ausreichend Platz für

Aktivitäten im Freien, gemütliche Aufenthaltsbereiche im Garten oder individuelle gärtnerische Gestaltungsideen.

Die Kombination aus der Lage am Timmeler Meer, der vorhandenen Steganlage sowie den Außenbereichen mit Terrasse und Sommergarten macht dieses Ferienhaus zu einer attraktiven Immobilie für Erholungssuchende und Interessenten einer Ferienimmobilie.

Gerne stellen wir Ihnen diese Immobilie im Rahmen eines persönlichen Gesprächs oder einer Besichtigung vor Ort näher vor. Nutzen Sie die Gelegenheit, dieses charmante Ferienhaus kennenzulernen und sich selbst von den Vorzügen dieses Angebots zu überzeugen.

**Codice oggetto: 26210007 - 26629 Großefehn**

## Dettagli dei servizi

- Zwei Wohneinheiten
- Steganlage
- Terrasse
- Sommergarten

**Codice oggetto: 26210007 - 26629 Großefehn**

## Tutto sulla posizione

Dieses Einfamilienhaus befindet sich in Timmel, nur wenige Gehminuten vom Timmeler Meer entfernt. Timmel ist ein Ortsteil der Gemeinde Großefehn im Landkreis Aurich in Ostfriesland und liegt auf einer Geestinsel inmitten weiter Niederungsgebiete und Hochmoore.

Das Timmeler Meer und die darum liegende Natur lädt zu langen Spaziergängen und schönen Strandtagen im Sommer ein.

Im Ort finden sie alle wichtigen Dinge des Alltags wie Supermärkte und Ärzte. Bemerkenswert ist auch das Reitsport-Touristik-Centrum, diese ist eins der größten und modernsten Reitsportanlagen Niedersachsens und ist Veranstaltungsort zahlreicher Events.

Kindergärten und Schulen sind über die nahegelegene Bushaltestelle erreichbar. Der Autobahnanschluß befindet sich in wenigen Kilometern.

**Codice oggetto: 26210007 - 26629 Großefehn**

## 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: 26210007 - 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](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)