

Großefehn

# Modernes Einfamilienhaus im Grünen – Südterrasse mit Weitblick & Platz für die Familie

*Codice oggetto: 262100161*



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

**PREZZO D'ACQUISTO: 469.000 EUR • SUPERFICIE NETTA: ca. 170 m<sup>2</sup> • VANI: 5 • SUPERFICIE DEL TERRENO: 1.000 m<sup>2</sup>**

**Codice oggetto: 262100161 - 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: 262100161 - 26629 Großefehn**

## A colpo d'occhio

Codice oggetto	262100161
Superficie netta	ca. 170 m <sup>2</sup>
Tipologia tetto	a due falde
Vani	5
Camere da letto	4
Bagni	2
Anno di costruzione	2020
Garage/Posto auto	1 x Carport, 2 x superficie libera

Prezzo d'acquisto	469.000 EUR
Casa	Casa unifamiliare
Compenso di mediazione	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Stato dell'immobile	Come nuovo
Tipologia costruttiva	massiccio
Caratteristiche	Terrazza, Bagni di servizio, Cucina componibile

Codice oggetto: 262100161 - 26629 Großefehn

## Dati energetici

Tipologia di riscaldamento	a pavimento	Certificazione energetica	Attestato di prestazione energetica
Riscaldamento	Gas	Consumo finale di energia	83.00 kWh/m <sup>2</sup> a
Certificazione energetica valido fino a	22.03.2036	Classe di efficienza energetica	C
Fonte di alimentazione	Gas	Anno di costruzione secondo il certificato energetico	2020

Codice oggetto: 262100161 - 26629 Großefehn

## La proprietà



Codice oggetto: 262100161 - 26629 Großefehn

## La proprietà



Codice oggetto: 262100161 - 26629 Großefehn

## La proprietà



Codice oggetto: 262100161 - 26629 Großefehn

## La proprietà



Codice oggetto: 262100161 - 26629 Großefehn

## La proprietà



Codice oggetto: 262100161 - 26629 Großefehn

## La proprietà



**Codice oggetto: 262100161 - 26629 Großefehn**

## Una prima impressione

Ankommen, durchatmen und zu Hause sein – dieses moderne Einfamilienhaus aus dem Baujahr 2020 vereint zeitgemäßen Wohnkomfort mit naturnahem Lebensgefühl. Auf ca. 170 m<sup>2</sup> Wohnfläche und einem rund 1.000 m<sup>2</sup> großen, vollständig umzäunten Grundstück, finden Familien ideale Voraussetzungen für ein Zuhause mit hoher Lebensqualität. Jeden Morgen mit diesem Blick in die Natur aufwachen? Ein Traum!

Das ebenerdige Wohnen ermöglicht ein komfortables und zugleich zukunftssicheres Wohnkonzept. Mit insgesamt fünf großzügig geschnittenen Zimmern eröffnet das Haus vielfältige Nutzungsmöglichkeiten – vom familienfreundlichen Zuhause bis hin zu Rückzugsorten für Homeoffice oder Gäste.

Wohlig warme Fußbodenheizung im gesamten Haus, dreifachverglaste Kunststofffenster und die moderne Bauweise sorgen für ein angenehmes Raumklima zu jeder Jahreszeit. Elektrische Jalousien gewähren die Privatsphäre. Unterstützt wird der energetische Standard durch eine Solarthermie zur Warmwasseraufbereitung, die Nachhaltigkeit und Wirtschaftlichkeit miteinander verbindet.

Das Herzstück des Hauses bildet der offen gestaltete Wohn- und Essbereich mit hochwertiger Einbauküche – ein Ort für gemeinsames Kochen, Lachen und Zusammensein. Große Fensterflächen öffnen den Blick nach draußen und führen auf die großzügige Südterrasse, die sonnige Stunden vom Frühstück bis in den Abend verspricht. Der unverbaubare Blick in die Natur schafft dabei eine besondere Ruhe und Weite – hier wird jeder Tag ein kleines Stück Urlaub.

Auch das Dachgeschoss überzeugt mit durchdachten Details: Hier erwarten Sie drei komfortable Schlafzimmer und ein tolles, modernes Badezimmer mit großer ebenerdiger Dusche und eleganten Lightspots. Hochgesetzte Drennpel schaffen spürbar mehr Platz und Wohnkomfort, während der ausgedämmte Dachboden zusätzlichen Stauraum oder weitere Nutzungsmöglichkeiten bietet. Ein Carport ergänzt das Angebot funktional.

Einen 3D Rundgang erhalten Sie auf Anfrage!

**Codice oggetto: 262100161 - 26629 Großefehn**

## **Dettagli dei servizi**

**Ebenerdiges Wohnen**

**Solarthermie für Warmwasseraufbereitung**

**Fußbodenheizung im gesamten Haus**

**Elektrische Rolläden**

**5 Zimmer**

**Dreifachverglaste Kunststofffenster**

**Große Terrasse mit Süd Ausrichtung**

**Unverbaubarer Blick in die Natur**

**Hochwertige Einbauküche**

**Carport**

**Ausgedämmter Dachboden**

**Hochgesetzte Drempel für mehr Platz im Dachgeschoss**

**Codice oggetto: 262100161 - 26629 Großefehn**

## **Tutto sulla posizione**

**Die Immobilie befindet sich in ruhiger und familienfreundlicher Wohnlage von Strackholt, einer Ortschaft der Gemeinde Großefehn im Landkreis Aurich. Die Umgebung ist geprägt von wenig Verkehr, viel Grün und einer gewachsenen Nachbarschaft – ideale Voraussetzungen für ein sicheres und entspanntes Aufwachen von Kindern.**

**Auch im direkten Umfeld stehen vielfältige Freizeitangebote zur Verfügung: In Wiesmoor laden unter anderem Minigolfanlagen, Parks und Freizeitflächen zu gemeinsamen Aktivitäten ein. In Aurich bietet der Indoor-Freizeitpark Space Magic wetterunabhängigen Spiel- und Spaßmöglichkeiten für Kinder jeden Alters. Ergänzt wird das Angebot durch Schwimmbäder, Sportvereine und familienfreundliche Gastronomie in der Region.**

**Kindergärten, Schulen, Einkaufsmöglichkeiten, Ärzte und Apotheken sind in den umliegenden Orten gut erreichbar. Eine Bushaltestelle befindet sich direkt vor der Haustür und ermöglicht eine bequeme Anbindung an den öffentlichen Nahverkehr – ein großer Vorteil für Familien mit Schulkindern oder für den täglichen Weg zur Arbeit.**

**Ein besonderer Pluspunkt ist die Nähe zur Nordsee. Die Nordseeküste mit ihren Stränden, Inseln und Ausflugszielen ist in kurzer Zeit erreichbar und bietet Familien zahlreiche Möglichkeiten für Tagesausflüge, Fahrradtouren und gemeinsame Freizeitaktivitäten.**

**Codice oggetto: 262100161 - 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: 262100161 - 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)**