

Großheide / Arle

# Einfamilienhaus in Südarle mit Doppelgarage und Garten

Codice oggetto: 26335043



PREZZO D'ACQUISTO: 269.900 EUR • SUPERFICIE NETTA: ca. 113 m<sup>2</sup> • VANI: 3 • SUPERFICIE DEL TERRENO: 467 m<sup>2</sup>

**Codice oggetto: 26335043 - 26532 Großheide / Arle**

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

**Codice oggetto: 26335043 - 26532 Großheide / Arle**

## A colpo d'occhio

Codice oggetto	26335043
Superficie netta	ca. 113 m <sup>2</sup>
Tipologia tetto	a due falde
Vani	3
Camere da letto	2
Bagni	1
Anno di costruzione	1968
Garage/Posto auto	2 x superficie libera, 2 x Garage

Prezzo d'acquisto	269.900 EUR
Casa	Casa unifamiliare
Compenso di mediazione	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Tipologia costruttiva	massiccio
Superficie lorda	ca. 47 m <sup>2</sup>
Caratteristiche	Terrazza, Bagni di servizio, Caminetto, Giardino / uso comune, Cucina componibile

Codice oggetto: 26335043 - 26532 Großheide / Arle

## Dati energetici

Tipologia di riscaldamento	<b>centralizzato</b>	Certificazione energetica	<b>Attestato Prestazione Energetica</b>
Riscaldamento	<b>Gas</b>	Consumo energetico	<b>294.60 kWh/m<sup>2</sup>a</b>
Certificazione energetica valido fino a	<b>21.02.2036</b>	Classe di efficienza energetica	<b>H</b>
Fonte di alimentazione	<b>Gas</b>	Anno di costruzione secondo il certificato energetico	<b>1968</b>

Codice oggetto: 26335043 - 26532 Großheide / Arle

## La proprietà



Codice oggetto: 26335043 - 26532 Großheide / Arle

## La proprietà



Codice oggetto: 26335043 - 26532 Großheide / Arle

## La proprietà



Codice oggetto: 26335043 - 26532 Großheide / Arle

## La proprietà



Codice oggetto: 26335043 - 26532 Großheide / Arle

## La proprietà



**Codice oggetto: 26335043 - 26532 Großheide / Arle**

## Una prima impressione

Dieses gepflegte Einfamilienhaus aus dem Baujahr 1968 befindet sich in ruhiger Wohnlage von Südarle und bietet auf einem ca. 467 m<sup>2</sup> großen Eigentumsgrundstück eine Wohnfläche von etwa 113 m<sup>2</sup>.

Die Immobilie überzeugt durch eine durchdachte Raumaufteilung, gemütliche Wohnbereiche sowie praktische Zusatzflächen.

Beim Betreten des Hauses gelangen Sie in den zentralen Hausflur, von dem aus alle Räume im Erdgeschoss bequem erreichbar sind. Auf der linken Seite befinden sich zunächst ein separates WC sowie ein angrenzendes Duschbad.

Rechtsseitig öffnet sich der helle und großzügige Wohn- und Essbereich. Sowohl von hier aus als auch direkt vom Flur gelangen Sie in das gemütliche Kaminzimmer, das mit seinem besonderen Ambiente zum Entspannen einlädt. Angrenzend daran befindet sich die Küche, die funktional gestaltet ist und kurze Wege ermöglicht.

Unterhalb der Treppe ins Dachgeschoss befindet sich der Keller, der in drei separate Räume unterteilt ist und zusätzlichen Stauraum sowie Platz für Vorräte oder Hobby bietet. In einem der Räume ist die Heizungsanlage untergebracht.

Über die Treppe erreichen Sie das Dachgeschoss. Hier befinden sich zwei Schlafzimmer, die flexibel als Kinder-, Gäste- oder Arbeitszimmer genutzt werden können. Ergänzt wird diese Etage durch ein weiteres WC. Der Dachboden ist über eine Dachluke zugänglich und bietet zusätzliche Nutzfläche.

Ein weiteres Highlight ist die überdachte und beleuchtete Terrasse, die direkt vom Wohn- und Essbereich aus zugänglich ist und zu gemütlichen Stunden im Freien einlädt. Im hinteren Gartenbereich befindet sich zudem eine ca. 1.500 Liter fassende Zisterne – ideal zur Gartenbewässerung.

Abgerundet wird dieses attraktive Angebot durch eine großzügige Doppelgarage mit elektrischen Toren, die Platz für zwei Fahrzeuge bietet. Eine integrierte Werkbank macht die Garage auch für Hobbyhandwerker besonders interessant.

**Codice oggetto: 26335043 - 26532 Großheide / Arle**

## **Dettagli dei servizi**

- **Balkonkraftwerk**
- **Zisterne (ca. 1.500 L) mit Hauswasserpumpe**
- **Kamin**
- **Elektrische Doppelgarage**
- **Werkbank**
- **Glasfaseranschluss**
- **Überdachte Terrasse mit Beleuchtung**

**Codice oggetto: 26335043 - 26532 Großheide / Arle**

## **Tutto sulla posizione**

**Die Immobilie befindet sich in Südarle, einem Ortsteil der Gemeinde Großheide im Landkreis Aurich. Es handelt sich um eine ruhige und überwiegend durch Einfamilienhäuser geprägte Wohnlage mit ländlichem Charakter.**

**Die Umgebung bietet eine solide Wohnqualität mit wenig Verkehr und einer angenehmen Nachbarschaft. Einkaufsmöglichkeiten, Schulen, Kindergärten sowie ärztliche Versorgung sind in den umliegenden Ortschaften Großheide und Norden vorhanden und in kurzer Fahrzeit erreichbar.**

**Über die regionalen Straßen besteht eine gute Anbindung in die Städte Norden, Aurich und Emden. Dadurch sind sowohl die Versorgung des täglichen Bedarfs als auch weiterführende Infrastruktur gut erreichbar.**

**Die Lage eignet sich insbesondere für Käufer, die eine ruhige Wohnumgebung außerhalb größerer Städte bevorzugen und dennoch auf eine grundlegende Infrastruktur im näheren Umfeld Wert legen.**

**Codice oggetto: 26335043 - 26532 Großheide / Arle**

## **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: 26335043 - 26532 Großheide / Arle**

## **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)**