

Großefehn / Strackholt

# Einzigartiges Familienidyll mit separatem Baugrundstück und eigener Obstwiese

*Codice oggetto: 26210036*



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

**PREZZO D'ACQUISTO: 645.000 EUR • SUPERFICIE NETTA: ca. 162 m<sup>2</sup> • VANI: 4 • SUPERFICIE DEL TERRENO: 12.904 m<sup>2</sup>**

**Codice oggetto: 26210036 - 26629 Großefehn / Strackholt**

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

**Codice oggetto: 26210036 - 26629 Großefehn / Strackholt**

## A colpo d'occhio

Codice oggetto	26210036	Prezzo d'acquisto	645.000 EUR
Superficie netta	ca. 162 m <sup>2</sup>	Casa	Casa unifamiliare
Tipologia tetto	a falde spezzate	Compenso di mediazione	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Vani	4	Tipologia costruttiva	massiccio
Camere da letto	3	Caratteristiche	Terrazza, Bagni di servizio, Caminetto, Cucina componibile
Bagni	1		
Anno di costruzione	2013		
Garage/Posto auto	3 x superficie libera, 1 x Garage		

Codice oggetto: 26210036 - 26629 Großefehn / Strackholt

## Dati energetici

Tipologia di riscaldamento	a pavimento	Certificazione energetica	Attestato di prestazione energetica
Riscaldamento	Gas	Consumo finale di energia	55.67 kWh/m <sup>2</sup> a
Certificazione energetica valido fino a	04.11.2035	Classe di efficienza energetica	B
Fonte di alimentazione	Gas	Anno di costruzione secondo il certificato energetico	2013

Codice oggetto: 26210036 - 26629 Großefehn / Strackholt

## La proprietà



Codice oggetto: 26210036 - 26629 Großefehn / Strackholt

## La proprietà



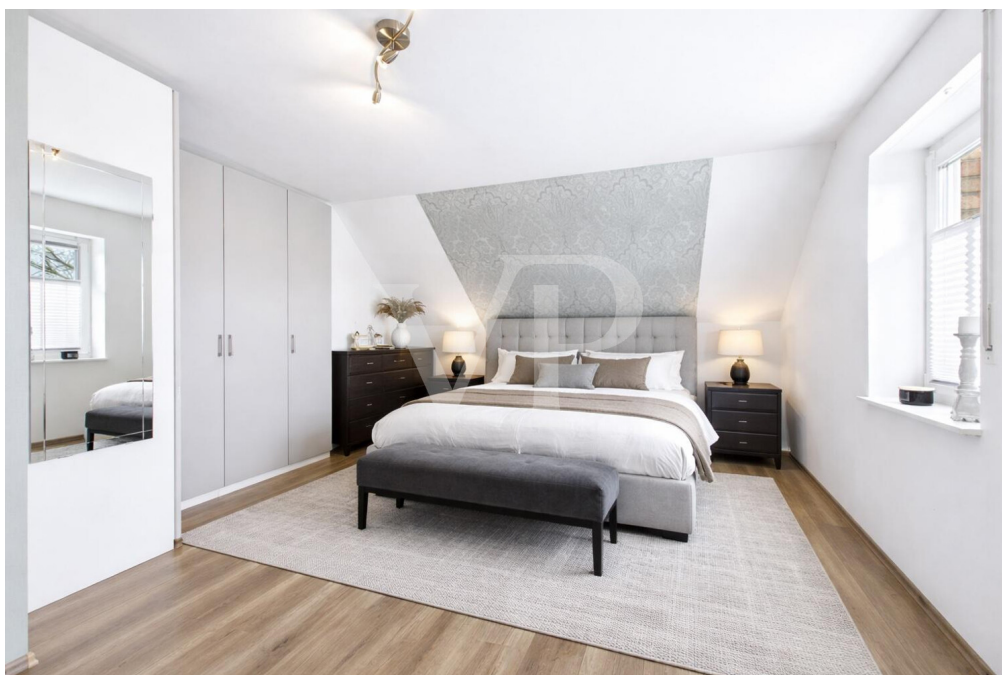
Codice oggetto: 26210036 - 26629 Großefehn / Strackholt

## La proprietà



Codice oggetto: 26210036 - 26629 Großefehn / Strackholt

## La proprietà



**Codice oggetto: 26210036 - 26629 Großefehn / Strackholt**

## La proprietà



Codice oggetto: 26210036 - 26629 Großefehn / Strackholt

## La proprietà



**Codice oggetto: 26210036 - 26629 Großefehn / Strackholt**

## Una prima impressione

Dieses großzügige Einfamilienhaus vereint modernes Wohnen mit naturnahem Lebensgefühl auf einem außergewöhnlich weitläufigen Grundstück.

Das Wohnhaus bietet eine Wohnfläche von ca. 162 m<sup>2</sup> und überzeugt durch eine durchdachte Raumaufteilung sowie eine hochwertige Ausstattung. Herzstück des Hauses ist der offene Wohn- und Essbereich mit beeindruckender Galerie, der ein luftiges und lichtdurchflutetes Wohnambiente schafft. Eine stilvolle Einbauküche ist bereits integriert und fügt sich harmonisch in das Gesamtbild ein.

Für besonderen Wohnkomfort sorgen eine Fußbodenheizung sowie dreifachverglaste Kunststofffenster. Ein Kamin im Wohnbereich schafft zusätzlich eine gemütliche Atmosphäre. Das Badezimmer ist modern gestaltet und mit einer freistehenden Badewanne ausgestattet.

Der Außenbereich bietet ein echtes Highlight: Eine großzügige, überdachte Terrasse mit ca. 12 x 5 Metern lädt zum Verweilen und Entspannen ein – mit Blick ins Grüne und auf den eigenen Teich.

Zum Anwesen gehören neben dem Wohnhaus auf einem großzügigen Grundstück von ca. 1.620 m<sup>2</sup> mit einzigartiger Aussicht, ein separates Baugrundstück mit ca. 1.322 m<sup>2</sup> sowie eine angrenzende Obstwiese mit Naturteich auf einer Fläche von ca. 9.962 m<sup>2</sup>. Diese Kombination bietet vielfältige Nutzungsmöglichkeiten – von zusätzlicher Bebauung bis hin zur naturnahen Freizeitgestaltung.

Abgerundet wird das Angebot durch eine Garage mit angrenzender Werkstatt, die sowohl für Hobby als auch für praktische Zwecke ideal geeignet ist.

Ein einzigartiges Angebot für alle, die großzügiges Wohnen, Ruhe und Natur miteinander verbinden möchten.

**Codice oggetto: 26210036 - 26629 Großefehn / Strackholt**

## Dettagli dei servizi

- 9.962 m<sup>2</sup> Obstwiese am Wohnhaus angrenzend
- 1.322 m<sup>2</sup> großes separates Baugrundstück
- 1.620 m<sup>2</sup> großes Grundstück mit Wohnhaus
- Garage mit angrenzendem Werkstattraum
- überdachte Terrasse ca. 12x5 Meter
- hochwertige Einbauküche
- Kaminofen
- dreifachverglaste Sprossenfenster
- Fußbodenheizung
- einzigartige Aussicht
- Teich
- Gartenhaus
- Galerie
- 3 Kammer Kleinkläranlage
- Naturteich

**Codice oggetto: 26210036 - 26629 Großefehn / Strackholt**

## Tutto sulla posizione

Die Immobilie befindet sich in ruhiger und idyllischer Lage im Ortsteil Strackholt der Gemeinde Großefehn. Eingebettet in eine weitläufige, naturgeprägte Umgebung bietet dieses Anwesen ein außergewöhnliches Maß an Ruhe, Privatsphäre und Lebensqualität.

Besonders hervorzuheben ist die unverbaute Aussicht in die umliegende Landschaft. Weite Wiesen, Felder und die angrenzende Obstwiese mit Naturteich schaffen ein einzigartiges Panorama, das zu jeder Jahreszeit seinen ganz eigenen Reiz entfaltet. Hier genießen Sie ein Höchstmaß an Naturverbundenheit – ideal für alle, die dem hektischen Alltag entfliehen und die Stille des ländlichen Lebens schätzen.

Die Umgebung ist geprägt von einer lockeren Bebauung, viel Grün und einem angenehmen nachbarschaftlichen Umfeld. Spaziergänge, Fahrradtouren oder einfach das Verweilen im eigenen Garten werden hier zum täglichen Erlebnis.

Trotz der ruhigen, ländlichen Lage sind die Einrichtungen des täglichen Bedarfs in wenigen Fahrminuten erreichbar. Einkaufsmöglichkeiten, Schulen, Kindergärten sowie medizinische Versorgung befinden sich in den nahegelegenen Ortschaften. Auch die Anbindung an die umliegenden Städte ist gut, sodass sich naturnahes Wohnen ideal mit den Anforderungen des Alltags verbinden lässt.

Diese Lage vereint auf besondere Weise Ruhe, Weite und Natur – ein Rückzugsort mit hoher Lebensqualität.

**Codice oggetto: 26210036 - 26629 Großefehn / Strackholt**

## 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 vorbehaltenlich 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: 26210036 - 26629 Großefehn / Strackholt**

## 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)