

Friedeburg

# KfW 55 Neubau mit attraktiver Fördermöglichkeit - Projektierte Dachgeschoss Wohnung im Zentrum

*Codice oggetto: 26210032161*



**PREZZO D'ACQUISTO: 185.000 EUR • SUPERFICIE NETTA: ca. 57,54 m<sup>2</sup> • VANI: 2.5 • SUPERFICIE DEL TERRENO: 234 m<sup>2</sup>**

**Codice oggetto: 26210032161 - 26446 Friedeburg**

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

**Codice oggetto: 26210032161 - 26446 Friedeburg**

## A colpo d'occhio

|                     |                          |                        |   |
|---------------------|--------------------------|------------------------|---|
| Codice oggetto      | 26210032161              | Prezzo d'acquisto      | 185.000 EUR   |
| Superficie netta    | ca. 57,54 m <sup>2</sup> | Appartamento           | Attico  |
| Tipologia tetto     | a due falde              | Compenso di mediazione | Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises |
| Vani                | 2.5                      | Stato dell'immobile    | In progetto   |
| Camere da letto     | 1.5                      | Tipologia costruttiva  | prefabbricato   |
| Bagni               | 1                        | Caratteristiche        | Giardino / uso comune, Balcone  |
| Anno di costruzione | 2027                     |                        |   |
| Garage/Posto auto   | 1 x superficie libera    |                        |   |

**Codice oggetto: 26210032161 - 26446 Friedeburg**

## **Dati energetici**

|  |   |  |   |
|--|---|--|---|
| <b>Tipologia di riscaldamento</b>              | <b>a pavimento</b>                          | <b>Certificazione energetica</b>                             | <b>Attestato Prestazione Energetica</b> |
| <b>Riscaldamento</b>                           | <b>Elettro</b>                              | <b>Consumo energetico</b>                                    | <b>15.00 kWh/m²a</b>                    |
| <b>Certificazione energetica valido fino a</b> | <b>11.07.2033</b>                           | <b>Classe di efficienza energetica</b>                       | <b>A+</b>                               |
| <b>Fonte di alimentazione</b>                  | <b>Pompa di calore idraulica/pneumatica</b> | <b>Anno di costruzione secondo il certificato energetico</b> | <b>2023</b>                             |

Codice oggetto: 26210032161 - 26446 Friedeburg

## La proprietà



Codice oggetto: 26210032161 - 26446 Friedeburg

## La proprietà



Codice oggetto: 26210032161 - 26446 Friedeburg

## La proprietà



Codice oggetto: 26210032161 - 26446 Friedeburg

## La proprietà



Codice oggetto: 26210032161 - 26446 Friedeburg

## La proprietà



Codice oggetto: 26210032161 - 26446 Friedeburg

## La proprietà



Codice oggetto: 26210032161 - 26446 Friedeburg

## La proprietà



Codice oggetto: 26210032161 - 26446 Friedeburg

## La proprietà



Codice oggetto: 26210032161 - 26446 Friedeburg

## La proprietà



**Codice oggetto: 26210032161 - 26446 Friedeburg**

## Una prima impressione

**KfW-55-Neubau mit attraktiver Fördermöglichkeit – jetzt die Chance auf Wohneigentum mit staatlicher Unterstützung nutzen!**

**In begehrter Lage von Friedeburg entsteht dieses moderne Neubauprojekt mit insgesamt acht Wohneinheiten. Das Besondere: Für Käufer besteht die Möglichkeit, von den attraktiven Konditionen des KfW-Förderkredits 296 zu profitieren. Dadurch lassen sich bis zu 100.000 € je Wohneinheit zu besonders günstigen Zinssätzen finanzieren – ein Vorteil, der den Erwerb dieser Immobilie noch attraktiver macht.**

**Neben den finanziellen Vorteilen überzeugt das Projekt durch seine energieeffiziente KfW-55-Bauweise, moderne Technik und einen hohen Wohnkomfort. Eine ideale Kombination aus nachhaltigem Wohnen, niedrigen Energiekosten und langfristiger Wertbeständigkeit.**

**Diese schöne Dachgeschosswohnung verfügt über zwei Zimmer und bietet Ihnen ein modernes Wohnkonzept mit durchdachter Raumaufteilung.**

**Der helle und einladende Wohn- und Essbereich ist offen gestaltet und bietet direkten Zugang zur Terrasse. Hier können Sie entspannte Stunden im Freien genießen. Die gesamte Wohnung ist mit einer Fußbodenheizung ausgestattet, die für wohlige Wärme und ein angenehmes Raumklima sorgt. Ein hochwertiger Vinylboden verleiht den Räumen eine moderne und elegante Optik.**

**Das vollausgestattete Badezimmer inklusive ebenerdiger Dusche lässt keine Wünsche offen und sorgt für Ihren täglichen Komfort.**

**Energieeffizienz und Nachhaltigkeit:**

**Die moderne Wärmepumpe sorgt für eine effiziente und umweltfreundliche Beheizung der Wohnung.**

**Eine 20 qm große Photovoltaikanlage mit einer Leistung von 3,64 kWh unterstützt die Energieversorgung und trägt zur Reduzierung der Energiekosten bei.**

**Dieses Neubauprojekt in zentraler Lage von Friedeburg bietet Ihnen nicht nur ein modernes und komfortables Zuhause, sondern auch nachhaltige und energieeffiziente Lösungen für eine zukunftssichere Wohnqualität. Vereinbaren Sie noch heute einen Besichtigungstermin und überzeugen Sie sich selbst von den vielen Vorteilen dieser attraktiven Immobilie.**

**Die Immobilie wird voraussichtlich 2027 fertiggestellt.**

Es handelt sich um Wohnung 16 (siehe Grundriss).

**Codice oggetto: 26210032161 - 26446 Friedeburg**

## **Dettagli dei servizi**

**Wärmepumpe - PV Anlage - Fußbodenheizung - Elektrische Jalousien - Offener Wohn-,  
Essbereich - Balkon - Vinyl - Fliesen - Kunststofffenster mit Dreifachverglasung - Parkplatz**

**Codice oggetto: 26210032161 - 26446 Friedeburg**

## **Tutto sulla posizione**

Friedeburg ist eine Gemeinde und ein staatlich anerkannter Erholungsort im Landkreis Wittmund in Niedersachsen. Friedeburg ist ein kleiner, ländlich geprägter Ort, der zu ausgedehnten Radtouren einlädt. Der kleine, gemütliche Ort bietet ruhiges Wohnen mit vielen Grünflächen und lädt auch zu ausgedehnten Ausflügen in die Natur ein. Der beliebte Badensee ist ca. 1 km entfernt und lässt Kinderherzen höher schlagen. Ein Kindergarten, eine Kinderkrippe, eine Grundschule und eine weiterführende Schule befinden sich direkt im Ort und sind fußläufig erreichbar.

Weitere Schulen befinden sich in Wittmund und Wiesmoor und können mit dem Schulbus erreicht werden. Im Ortskern von Friedeburg haben sich zahlreiche Ärzte niedergelassen. Auch eine renommierte Zahnklinik ist im Ort ansässig. Einkaufsmöglichkeiten und alles, was man für den täglichen Bedarf braucht, sind von der Immobilie aus fußläufig zu erreichen. Für ausgiebige Shoppingtouren steht Ihnen die schöne Stadt Oldenburg zur Verfügung. Diese ist über die direkte Autobahnanbindung an die A29 zu erreichen.

Auch für Studierende bieten sich zahlreiche Möglichkeiten, da Wilhelmshaven, Emden und Oldenburg schnell zu erreichen sind. Die wunderschöne Nordseeküste und das historische Wattenmeer sind nur 30 Kilometer entfernt. Darüber hinaus laden die bekannten Städte Emden, Jever, Wilhelmshaven und Oldenburg mit ihren unterschiedlichen, typisch nordischen Innenstädten zum Bummeln und gemütlichen Abenden ein.

**Codice oggetto: 26210032161 - 26446 Friedeburg**

## **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: 26210032161 - 26446 Friedeburg**

## **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)**