

Großheide

# Hochwertiges Einfamilienhaus mit Einliegerwohnung und PV Anlage in der Nähe der Nordsee

*Codice oggetto: 26210052*



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

**PREZZO D'ACQUISTO: 429.000 EUR • SUPERFICIE NETTA: ca. 218 m<sup>2</sup> • VANI: 9 • SUPERFICIE DEL TERRENO: 1.323 m<sup>2</sup>**

**Codice oggetto: 26210052 - 26532 Großheide**

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

**Codice oggetto: 26210052 - 26532 Großheide**

## A colpo d'occhio

Codice oggetto	26210052
Superficie netta	ca. 218 m <sup>2</sup>
Tipologia tetto	a falde spezzate
Vani	9
Camere da letto	6
Bagni	3
Anno di costruzione	1995
Garage/Posto auto	1 x Carport, 3 x superficie libera, 2 x Garage

Prezzo d'acquisto	429.000 EUR
Casa	Casa unifamiliare
Compenso di mediazione	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Stato dell'immobile	Curato
Tipologia costruttiva	massiccio
Superficie lorda	ca. 40 m <sup>2</sup>
Caratteristiche	Terrazza, Bagni di servizio, Caminetto, Cucina componibile, Balcone

**Codice oggetto: 26210052 - 26532 Großheide**

## **Dati energetici**

<b>Tipologia di riscaldamento</b>	<b>centralizzato</b>	<b>Certificazione energetica</b>	<b>Attestato Prestazione Energetica</b>
<b>Riscaldamento</b>	<b>Gas</b>	<b>Consumo energetico</b>	<b>147.20 kWh/m<sup>2</sup>a</b>
<b>Certificazione energetica valido fino a</b>	<b>28.01.2036</b>	<b>Classe di efficienza energetica</b>	<b>E</b>
<b>Fonte di alimentazione</b>	<b>Gas</b>	<b>Anno di costruzione secondo il certificato energetico</b>	<b>1995</b>

Codice oggetto: 26210052 - 26532 Großheide

## La proprietà



Codice oggetto: 26210052 - 26532 Großheide

## La proprietà



Codice oggetto: 26210052 - 26532 Großheide

## La proprietà



Codice oggetto: 26210052 - 26532 Großheide

## La proprietà



Codice oggetto: 26210052 - 26532 Großheide

## La proprietà



Codice oggetto: 26210052 - 26532 Großheide

## La proprietà



**Codice oggetto: 26210052 - 26532 Großheide**

## Una prima impressione

In ruhiger Siedlungslage präsentiert sich dieses gepflegte Einfamilienhaus aus dem Jahr 1995 auf einem großzügigen Grundstück von rund 1.323 m<sup>2</sup>. Mit einer Wohnfläche von ca. 218 m<sup>2</sup>, einer separaten Einliegerwohnung sowie vielseitigen Nutzflächen bietet die Immobilie reichlich Platz für Familien, Mehrgenerationenwohnen oder einer Kombination aus Wohnen und Vermieten. Die vorhandene Photovoltaikanlage mit einer Leistung von 10,56 kW, speist monatlich 200,00€ bis 2029 ein. Die im Jahr 2009 erneuerte Heizungsanlage unterstreicht den durchdachten und nachhaltigen Charakter des Hauses.

Bereits beim Betreten des Hauses empfängt Sie eine geräumige Diele, die einen angenehmen ersten Eindruck vermittelt und alle Räume des Erdgeschosses miteinander verbindet. Die Küche ist funktional geschnitten und bietet ausreichend Platz für den täglichen Familienalltag. Das helle Wohnzimmer gliedert direkt an das durch einen großen Durchgang verbundene Esszimmer, beide Räume schaffen durch ihre großzügige Gestaltung ein angenehmes Wohngefühl. Große Fensterflächen sorgen in den Wohnräumen für viel Tageslicht und eine freundliche Atmosphäre. Ergänzt wird diese Ebene durch ein Badezimmer, ein separates Gäste-WC sowie einen praktischen Hauswirtschaftsraum mit zusätzlicher Abstellfläche. In den Bädern des Haupthauses sorgt eine Fußbodenerwärmung für zusätzlichen Komfort.

Im Dachgeschoss setzt sich das großzügige Raumangebot fort. Von der zentralen Diele aus erreichen Sie vier gut geschnittene Schlafzimmer, die flexibel als Kinder-, Gäste- oder Arbeitszimmer genutzt werden können. Das Hauptschlafzimmer verfügt zusätzlich über einen eigenen Balkon mit schönem Blick in den Garten. Ein weiteres Badezimmer auf dieser Ebene bietet kurze Wege im Familienalltag. Ein separater Abstellraum ergänzt das Raumangebot sinnvoll und schafft zusätzliche Staumöglichkeiten.

Ein besonderes Plus dieser Immobilie ist die integrierte und eigen abgesicherte Einliegerwohnung. Diese verfügt über eine eigene Diele, eine Küche, ein Wohnzimmer, ein Schlafzimmer sowie ein Badezimmer. Dadurch eignet sie sich ideal für Angehörige, erwachsene Kinder oder zur Vermietung als zusätzliche Einnahmequelle.

Auch im Außenbereich überzeugt das Anwesen mit vielen praktischen Details. Die Terrasse lädt zu entspannten Stunden im Freien ein und bietet einen schönen Übergang in den Garten. Das weitläufige Grundstück eröffnet zahlreiche Möglichkeiten zur individuellen Gestaltung. Für Fahrzeuge stehen eine Doppelgarage sowie ein zusätzlicher Carport zur Verfügung. Eine Werkstatt bietet darüber hinaus Platz für Hobbys, Lagerung oder handwerkliche Arbeiten.

**Die Immobilie ist zuverlässig für 1400,00€ kalt vermietet.**

**Diese Immobilie verbindet großzügiges Wohnen, flexible Nutzungsmöglichkeiten und eine angenehme Wohnlage zu einem vielseitigen Zuhause mit langfristigem Potenzial.**

**Codice oggetto: 26210052 - 26532 Großheide**

## **Dettagli dei servizi**

### **Energie & Technik**

- Photovoltaikanlage (Baujahr 2009) mit ca. 10,56 kW Leistung
- Zwei Wechselrichter für effiziente Energieumwandlung
- Heizungsanlage aus dem Jahr 2009
- Doppelverglaste Fenster

### **Wohnen & Komfort**

- Großzügige und helle Wohnräume
- Fußbodenerwärmung in den Bädern des Haupthauses
- Balkon mit zusätzlichem Außenbereich

### **Außenbereich & Grundstück**

- Terrasse für entspannte Stunden im Freien
- Großzügiges Grundstück mit vielfältigen Nutzungsmöglichkeiten
- Ruhige Siedlungslage

### **Parken & Nebengebäude**

- Doppelgarage
- Carport
- Einliegerwohnung mit separaten Nutzungsmöglichkeiten

**Codice oggetto: 26210052 - 26532 Großheide**

## **Tutto sulla posizione**

Die Immobilie befindet sich in ruhiger und gewachsener Wohnlage innerhalb der ostfriesischen Gemeinde Großheide im Landkreis Aurich. Die Umgebung ist geprägt von gepflegten Einfamilienhäusern, wenig Durchgangsverkehr und einer insgesamt entspannten, familienfreundlichen Atmosphäre – ideal für alle, die naturnah und gleichzeitig gut angebunden wohnen möchten.

Großheide liegt im Herzen von Ostfriesland und überzeugt durch seine harmonische Kombination aus ländlicher Idylle und solider Infrastruktur. Einkaufsmöglichkeiten des täglichen Bedarfs, Ärzte, Apotheken, Schulen und Kindergärten sind im Ortskern schnell erreichbar und sorgen für eine komfortable Nahversorgung.

Die Lage des bietet zudem eine gute Anbindung an die umliegenden Städte: Die Küstenstadt Norden ist in etwa 10 Minuten erreichbar, während die Kreisstadt Aurich nur rund 15 Kilometer entfernt liegt. Dadurch eignet sich der Standort auch hervorragend für Pendler.

Ein besonderes Highlight ist die Nähe zur Nordseeküste: Diese ist nur etwa 10 Kilometer entfernt und ermöglicht spontane Ausflüge ans Meer, beispielsweise nach Norddeich. Ob ausgedehnte Spaziergänge am Deich, frische Seeluft oder der Blick auf das Wattenmeer – hier beginnt Erholung quasi vor der Haustür.

Die unmittelbare Umgebung zeichnet sich durch eine typisch ostfriesische Landschaft mit weiten Wiesen, Feldern, Kanälen und nahegelegenen Wald- und Moorgebieten aus. Besonders das Berumerfehner Moor sowie zahlreiche Rad- und Wanderwege laden zu aktiver Freizeitgestaltung in der Natur ein.

Zusätzlich profitieren Bewohner von einem hohen Freizeitwert: Neben Spielplätzen (auch direkt im Bereich des Fichtenwegs), Sportmöglichkeiten und Naherholungsflächen bietet die Region ideale Bedingungen für Familien, Naturfreunde und Ruhesuchende.

**Codice oggetto: 26210052 - 26532 Großheide**

## **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: 26210052 - 26532 Großheide**

## **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)**