

Krummhörn / Pewsum - Krummhörn

Ein Zuhause mit Freiraum – Sanierte Doppelhaushälfte auf 2.752 m² Grundstück

Codice oggetto: 26335061



PREZZO D'ACQUISTO: 149.900 EUR • SUPERFICIE NETTA: ca. 132,7 m² • VANI: 6 • SUPERFICIE DEL TERRENO: 2.752 m²

Codice oggetto: 26335061 - 26736 Krummhörn / Pewsum - Krummhörn

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

Codice oggetto: 26335061 - 26736 Krummhörn / Pewsum - Krummhörn

A colpo d'occhio

Codice oggetto	26335061
Superficie netta	ca. 132,7 m ²
Vani	6
Camere da letto	4
Bagni	2
Anno di costruzione	1926
Garage/Posto auto	3 x superficie libera

Prezzo d'acquisto	149.900 EUR
Casa	Porzioni di bifamiliari
Compenso di mediazione	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Modernizzazione / Riqualificazione	2022
Stato dell'immobile	Ristrutturato
Tipologia costruttiva	massiccio
Caratteristiche	Terrazza, Bagni di servizio, Caminetto, Giardino / uso comune, Cucina componibile

Codice oggetto: 26335061 - 26736 Krummhörn / Pewsum - Krummhörn

Dati energetici

Tipologia di riscaldamento	centralizzato	Certificazione energetica	Attestato Prestazione Energetica
Riscaldamento	Gas	Consumo energetico	212.60 kWh/m²a
Certificazione energetica valido fino a	13.12.2034	Classe di efficienza energetica	G
Fonte di alimentazione	Gas	Anno di costruzione secondo il certificato energetico	1926

Codice oggetto: 26335061 - 26736 Krummhörn / Pewsum - Krummhörn

La proprietà



Codice oggetto: 26335061 - 26736 Krummhörn / Pewsum - Krummhörn

La proprietà



Codice oggetto: 26335061 - 26736 Krummhörn / Pewsum - Krummhörn

La proprietà



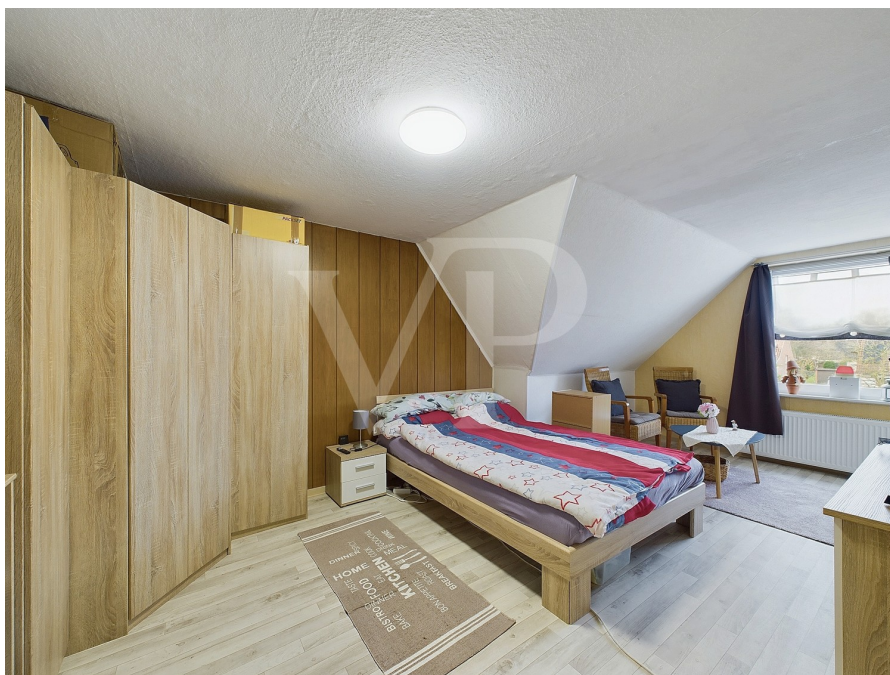
Codice oggetto: 26335061 - 26736 Krummhörn / Pewsum - Krummhörn

La proprietà



Codice oggetto: 26335061 - 26736 Krummhörn / Pewsum - Krummhörn

La proprietà



Codice oggetto: 26335061 - 26736 Krummhörn / Pewsum - Krummhörn

La proprietà



Codice oggetto: 26335061 - 26736 Krummhörn / Pewsum - Krummhörn

Una prima impressione

Diese charmante Doppelhaushälfte aus dem Jahr 1926 verbindet den besonderen Charakter eines Altbaus mit einem modernen Wohnkonzept und überzeugt durch umfangreiche Modernisierungen sowie ein außergewöhnlich großzügiges Grundstück. Hier erwartet Sie ein Zuhause mit viel Platz, einer durchdachten Raumaufteilung und vielseitigen Nutzungsmöglichkeiten – ideal für Familien, Naturliebhaber oder alle, die das Wohnen im Grünen genießen möchten.

Auf einer Wohnfläche von ca. 132 m² bietet die Immobilie ein komfortables Raumangebot. Das ca. 2.752 m² große Erbpachtgrundstück eröffnet dabei vielfältige Möglichkeiten für Freizeit, Erholung und individuelle Gestaltung.

Bereits beim Betreten des Hauses vermittelt das offen gestaltete Wohn- und Esszimmer eine helle und einladende Wohnatmosphäre. Die angrenzende Küche ist mit einer hochwertigen Einbauküche ausgestattet und bildet den Mittelpunkt des Familienlebens. Im Erdgeschoss stehen Ihnen außerdem ein modernes Duschbad, ein separates Gäste-WC sowie ein Schlafzimmer zur Verfügung, wodurch auch komfortables Wohnen auf einer Ebene möglich ist. Ergänzt wird das Raumangebot durch einen Heizungsraum sowie einen praktischen Hauswirtschaftsraum mit einer zusätzlichen hochwertigen Einbauküche.

Das Obergeschoss bietet drei weitere gut geschnittene Schlafzimmer und eignet sich damit ideal für Familien oder das Arbeiten im Homeoffice. Ein zusätzlicher Abstell- bzw. Werkstatt Raum schafft wertvolle Nutzfläche. Abgerundet wird diese Etage durch ein stilvoll gestaltetes Wannenbad, das zum Entspannen einlädt.

Im Jahr 2014 wurde die Immobilie umfassend modernisiert und auf einen zeitgemäßen Wohnstandard gebracht. Erneuert wurden unter anderem die Fenster, Türen und Außenrollläden sowie die Strom-, Wasser- und Gasleitungen. Eine moderne Gasheizung, hochwertig sanierte Bäder, geschmackvolle Bodenbeläge und eine hochwertige Einbauküche sorgen für hohen Wohnkomfort. Teilweise erneuerte Mauerwerksfugen sowie ein moderner Pelletofen runden die Modernisierungsmaßnahmen ab und schaffen eine behagliche Wohnatmosphäre. Ein besonderes Highlight ist der großzügige Wintergarten, der einen herrlichen Blick in den liebevoll angelegten Garten bietet und zu jeder Jahreszeit als zusätzlicher Wohn- und Wohlfühlbereich genutzt werden kann.

Auch der Außenbereich lässt keine Wünsche offen. Vor dem Haus stehen drei Stellplätze zur Verfügung, die aufgrund ihrer großzügigen Anordnung auch ausreichend Platz für ein Wohnmobil bieten. Zwischen Vorder- und Gartenbereich befindet sich ein geschützter,

überdachter Bereich, der sich ideal zum Abstellen von Fahrrädern, Gartengeräten oder als gemütliche Terrasse eignet.

Der gepflegte Garten mit Gartenhaus bietet viel Raum zum Entspannen, Spielen oder Gärtnern. Ein echtes Alleinstellungsmerkmal ist das zusätzlich zur Immobilie gehörende Grünland mit einer Fläche von ca. 2.500 m². Ob als weitläufige Spielwiese, eigener Abenteuergarten oder zur Verwirklichung individueller Freizeitideen – hier genießen Sie ein außergewöhnliches Maß an Freiheit und Platz.

Diese gepflegte Doppelhaushälfte vereint den Charme eines historischen Hauses mit modernem Wohnkomfort und einem beeindruckenden Grundstück. Eine Immobilie, die viel Raum für das Familienleben, individuelle Wohnideen und unvergessliche Momente im Grünen bietet.

Codice oggetto: 26335061 - 26736 Krummhörn / Pewsum - Krummhörn

Dettagli dei servizi

Sicherungskasten/ Schalter/ Steckdosen (2014)

Wirtschaftsraum mit EBK (2014)

Heizungstherme (2022)

Wasserleitungen (2014)

Fugensanierung (2017)

Zwei Balkonkraftwerke

Stromleitungen (2014)

Außenrolläden (2014)

Ebenerdiges Wohnen

Drei Freistellplätze

Vier Schlafzimmer

Bodenbeläge (2014)

Gasleitungen (2014)

Badezimmer (2014)

Einbauküche(2014)

Wannenbad (OG)

Heizkörper (2014)

Pelletofen (2019)

Duschbad (EG)

Separates WC

Fenster (2014)

Wintergarten

Türen (2014)

Gartenhaus

Erbpachtgrundstück (Kirche)

Laufzeit: bis 2027

Erbpachtzins p.a.: 233,37 €

Erbpachtsverlängerung um 30 Jahre = 1.837,95 €/Jahr

Erbpachtsverlängerung um 50 Jahre = 1.914,58 €/Jahr

Erbpachtsverlängerung um 75 Jahre = 1.953,90 €/Jahr

Codice oggetto: 26335061 - 26736 Krummhörn / Pewsum - Krummhörn

Tutto sulla posizione

Pewsum, der zentrale Ort der Gemeinde Krummhörn in Ostfriesland, verbindet auf einzigartige Weise ländliche Idylle mit einer hervorragend ausgebauten Infrastruktur. Die Ortschaft bietet eine hohe Lebensqualität und ist besonders attraktiv für Familien, Senioren und Pendler. Einkaufsmöglichkeiten für den täglichen Bedarf wie Edeka, Aldi und Netto sind bequem fußläufig erreichbar. Ergänzt wird das Angebot durch kleinere Fachgeschäfte und lokale Händler, die für Vielfalt und Regionalität stehen.

Die medizinische Versorgung in Pewsum ist ebenfalls hervorragend: Allgemein- und Fachärzte sowie eine zentral gelegene Apotheke garantieren eine zuverlässige Betreuung. Familien profitieren von einem breiten Bildungsangebot, das eine Grundschule, die IGS Krummhörn-Hinte sowie mehrere Kindergärten und Tagespflegereinrichtungen umfasst. Dies macht Pewsum besonders attraktiv für junge Familien, die Wert auf kurze Wege und ein sicheres Umfeld legen.

Neben der ausgezeichneten Infrastruktur punktet Pewsum mit vielseitigen Freizeitmöglichkeiten. Die historische Manningaburg und das örtliche Heimatmuseum bieten kulturelle Highlights, während Sporteinrichtungen wie Fußball- und Tennisplätze sowie gut ausgebaut Radwege Aktivität und Erholung ermöglichen. Für Naturliebhaber ist die Nähe zur Nordsee ein unschätzbarer Vorteil: Die ostfriesischen Strände und die einzigartige Wattlandschaft sind in wenigen Minuten mit dem Auto erreichbar und laden zu Ausflügen und Entspannung ein.

Insgesamt bietet Pewsum alles, was man sich von einem modernen Wohnort wünschen kann – eine optimale Kombination aus Ruhe, guter Erreichbarkeit und umfassender Infrastruktur in einer landschaftlich reizvollen Umgebung.

Codice oggetto: 26335061 - 26736 Krummhörn / Pewsum - Krummhörn

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 Handelsregistrauszugs, 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: 26335061 - 26736 Krummhörn / Pewsum - Krummhörn

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

Alla clausola di esclusione di responsabilità di von Poll Immobilien GmbH

www.von-poll.com