

Großefehn

Teilsanierter Resthof mit Nebengebäude in Kanallage von Großefehn

Número da propriedade: 25418110



www.von-poll.com

PREÇO DE COMPRA: 159.500 EUR • ÁREA: ca. 120 m² • QUARTOS: 4 • ÁREA DO TERRENO: 837 m²

Número da propriedade: 25418110 - 26629 Großefehn

- Numa vista geral
- O imóvel
- Dados energéticos
- Uma primeira impressão
- Detalhes do equipamento
- Tudo sobre a localização
- Outras informações
- Pessoa de contacto

Número da propriedade: 25418110 - 26629 Großefehn

Numa vista geral

Número da propriedade	25418110
Área	ca. 120 m²
Forma do telhado	Telhado de sela
Disponibilidade	01.04.2026
Quartos	4
Quartos	2
Casas de banho	1
Ano de construção	1936
Tipo de estacionamento	2 x Lugar de estacionamento ao ar livre, 1 x Garagem

Preço de compra	159.500 EUR
Natureza	Casa unifamiliar / Moradia
Comissão para arrendatários	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Modernização / Reciclagem	2024
Tipo de construção	Sólido
Móveis	Terraço, Cozinha embutida

Número da propriedade: 25418110 - 26629 Großefehn

Dados energéticos

Fonte de Energia	Gás	Certificado Energético	Consumo energético final
Certificado Energético válido até	05.11.2035	Procura final de energia	243.60 kWh/m²a
		Classificação energética	G
		Ano de construção de acordo com o certificado energético	1936

Número da propriedade: 25418110 - 26629 Großefehn

O imóvel



Número da propriedade: 25418110 - 26629 Großefehn

O imóvel



Número da propriedade: 25418110 - 26629 Großefehn

O imóvel



Número da propriedade: 25418110 - 26629 Großefehn

O imóvel



Número da propriedade: 25418110 - 26629 Großefehn

O imóvel



Número da propriedade: 25418110 - 26629 Großefehn

O imóvel



Número da propriedade: 25418110 - 26629 Großefehn

O imóvel



Número da propriedade: 25418110 - 26629 Großefehn

O imóvel



Número da propriedade: 25418110 - 26629 Großefehn

O imóvel



Número da propriedade: 25418110 - 26629 Großefehn

O imóvel



Número da propriedade: 25418110 - 26629 Großefehn

Uma primeira impressão

Dieses charmante Fehnhaus aus dem Jahr ca. 1936 liegt idyllisch am Fehnkanal in Großefehn und vereint den traditionellen Charakter eines historischen Landhauses mit dem Komfort einer modernen Sanierung. In den vergangenen Jahren wurde die Immobilie umfassend erneuert – hierzu zählen unter anderem der Austausch der Fenster, neue Bodenbeläge, die Installation einer modernen Einbauküche, die Erneuerung der Heizungsanlage sowie der gesamten Elektrik. Das Ergebnis ist ein harmonisches Zusammenspiel aus ländlichem Charme und zeitgemäßer Wohnqualität.

Das Haus gliedert sich in einen gemütlichen Wohnbereich sowie einen großzügigen Scheunenbereich, der vielseitig genutzt werden kann. Im Erdgeschoss befinden sich ein einladender Wohn- und Essbereich, eine helle Küche, ein Schlafzimmer, mehrere flexibel nutzbare Zimmer, ein Badezimmer und ein separates WC. Die großzügigen Räume schaffen ein angenehmes Wohngefühl und bieten zahlreiche Nutzungsmöglichkeiten – ideal für Familien, Hobbyhandwerker oder Menschen, die das Arbeiten und Wohnen unter einem Dach verbinden möchten.

Im Obergeschoss erwartet Sie ein weitläufiger Schlafbereich mit angrenzender Ankleide und zusätzlichem Wohnbereich. Eine Ausbaureserve bietet hier weiteres Potenzial, um individuelle Wohnideen zu verwirklichen – ob als zusätzlicher Schlafraum, Atelier oder gemütlicher Rückzugsort.

Der an das Haus angrenzende Scheunenbereich verfügt über ausreichend Platz für eine Werkstatt sowie Stellflächen für Autos oder landwirtschaftliche Geräte. Ergänzt wird das Angebot durch ein separates Nebengebäude aus ca. dem Jahr 1945, das zwei praktische Abstellräume und eine weitere Garage bietet. Für die Garage besteht ein Nutzungsrecht zugunsten des Nachbarn.

Ein besonderes Highlight ist der liebevoll angelegte Garten, der mit seiner überdachten Terrasse zum Verweilen einlädt. Von hier aus genießen Sie einen wunderbaren Blick über die angrenzenden Felder – ein Ort, an dem Sie Ruhe, Natur und ländliche Idylle in vollen Zügen genießen können.

Dieses Fehnhaus verbindet auf einzigartige Weise historischen Charme mit modernem Komfort und bietet vielfältige Möglichkeiten zur individuellen Nutzung – ein ideales Zuhause für alle, die das Besondere suchen und das Leben auf dem Land lieben.

Número da propriedade: 25418110 - 26629 Großefehn

Detalhes do equipamento

- Baujahr: ca. 1936
- größtenteils modernisiert
- ebenerdig bewohnbar
- geräumige Scheune
- großzügiger Wohn- und Essbereich
- Helle Wohnräume
- flexibel nutzbare Zimmer (z. B. Büro, Gästezimmer, Hobbyraum)
- Bad mit separatem WC
- großer Schlafbereich mit Ankleide im Obergeschoss
- Ausbaureserve im Obergeschoss
- Nebengebäude mit zwei Abstellräumen und Garage
- überdachte Terrasse mit herrlichem Blick auf die Felder
- Liebevoll angelegter Garten
- gute Anbindung an Einkaufsmöglichkeiten, Schulen und öffentliche Einrichtungen

Número da propriedade: 25418110 - 26629 Großefehn

Tudo sobre a localização

Das Fehnhaus befindet sich in idyllischer Lage von Ostgroßefehn, einer der charmanten Ortschaften der Gemeinde Großefehn im Herzen Ostfrieslands. Geprägt von den typischen Fehnkanälen, Brücken und historischen Gulfhäusern bietet die Umgebung eine einzigartige Mischung aus ländlicher Ruhe und gewachsenem Dorfcharakter.

Direkt am Fehnkanal gelegen, genießen Sie hier den Blick auf das Wasser und die weite, grüne Landschaft – ein perfekter Ort für Naturliebhaber und alle, die das entschleunigte Leben auf dem Land zu schätzen wissen. Spaziergänge oder Fahrradtouren entlang der Kanäle beginnen direkt vor der Haustür, und auch Angler und Wasserfreunde kommen in dieser Umgebung voll auf ihre Kosten.

Trotz der ruhigen Lage ist die Infrastruktur hervorragend: Einkaufsmöglichkeiten, Schulen, Kindergärten, Ärzte und Restaurants befinden sich in unmittelbarer Nähe. Die Kreisstadt Aurich ist in nur wenigen Fahrminuten erreichbar, und auch die Nordseeküste liegt in angenehmer Distanz für einen spontanen Ausflug ans Meer.

Ostgroßefehn verbindet somit idyllisches Landleben mit guter Erreichbarkeit und bietet ein Zuhause, das Ruhe, Natur und Lebensqualität harmonisch vereint.

Número da propriedade: 25418110 - 26629 Großefehn

Outras informações

Es liegt ein Energiebedarfsausweis vor.

Dieser ist gültig bis 5.11.2035.

Endenergiebedarf beträgt 243.60 kwh/(m²*a).

Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Gas.

Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1936.

Die Energieeffizienzklasse ist G.

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.

Número da propriedade: 25418110 - 26629 Großefehn

Pessoa de contacto

Para mais informações, queira contactar a sua pessoa de contacto:

Nils Onken

Fockenbollwerkstraße 1, 26603 Aurich

Tel.: +49 4941 - 99 03 98 0

E-Mail: ostfriesland@von-poll.com

Para o aviso de isenção de responsabilidade da von Poll Immobilien GmbH

www.von-poll.com