

Großefehn / Spetzerfehn – Großefehn

Charakteristisches Landhaus im Grünen - Ein 20.200qm großer Traum

Objektnummer: 23210035



www.von-poll.com

KAUFPREIS: 495.000 EUR • WOHNFLÄCHE: ca. 220 m² • ZIMMER: 5 • GRUNDSTÜCK: 20.272 m²

Objektnummer: 23210035 - 26629 Großefehn / Spetzerfehn – Großefehn

- Auf einen Blick
- Die Immobilie
- Auf einen Blick: Energiedaten
- Ein erster Eindruck
- Ausstattung und Details
- Alles zum Standort
- Weitere Informationen
- Ansprechpartner

Objektnummer: 23210035 - 26629 Großefehn / Spetzerfehn – Großefehn

Auf einen Blick

Objektnummer	23210035
Wohnfläche	ca. 220 m ²
Dachform	Satteldach
Bezugsfrei ab	nach Vereinbarung
Zimmer	5
Schlafzimmer	4
Badezimmer	5
Baujahr	1996
Stellplatz	1 x Carport, 3 x Freiplatz

Kaufpreis	495.000 EUR
Haus	Landhaus
Provision	Käuferprovision beträgt 3% (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Modernisierung / Sanierung	2008
Bauweise	Massiv
Nutzfläche	ca. 0 m ²
Ausstattung	Terrasse, Gäste-WC, Kamin, Garten/-mitbenutzung, Einbauküche

Objektnummer: 23210035 - 26629 Großefehn / Spetzerfehn – Großefehn

Auf einen Blick: Energiedaten

Heizungsart	Fussbodenheizung	Energieinformationen	BEDARF
Wesentlicher Energieträger	Gas	Endenergiebedarf	102.70 kWh/m ² a
Energieausweis gültig bis	22.11.2032	Energie- Effizienzklasse	D
Befuerung	Gas		

Objektnummer: 23210035 - 26629 Großefehn / Spetzerfehn – Großefehn

Die Immobilie



Objektnummer: 23210035 - 26629 Großefehn / Spetzerfehn – Großefehn

Die Immobilie



Objektnummer: 23210035 - 26629 Großefehn / Spetzerfehn – Großefehn

Die Immobilie



Objektnummer: 23210035 - 26629 Großefehn / Spetzerfehn – Großefehn

Die Immobilie



Objektnummer: 23210035 - 26629 Großefehn / Spetzerfehn – Großefehn

Die Immobilie



Objektnummer: 23210035 - 26629 Großefehn / Spetzerfehn – Großefehn

Die Immobilie



Objektnummer: 23210035 - 26629 Großefehn / Spetzerfehn – Großefehn

Die Immobilie



Objektnummer: 23210035 - 26629 Großefehn / Spetzerfehn – Großefehn

Ein erster Eindruck

Wer den Traum hat vom "Leben auf dem Lande" mit großem Grundstück und Tieren, der kann sich hier verzaubern lassen. Dieses wunderschöne Landhaus im typisch ostfriesischen Baustil wurde 1996 komplett neu errichtet. Hier stand früher das älteste Haus des Ortes Spetzerfehn. Für den Neubau wurden die alten Klinkersteine wieder verwendet. Auch Fundamente, Bodenplatte, Dachstuhl, Leitungen, Elektrik wurden 1996 komplett erneuert. So entstand ein modernes Landhaus im schönen rustikalen Baustil. Sogar das alte Backhaus wurde 1996 wieder ganz neu errichtet. Landhaustypisch ist auch der Wohnraum gestaltet. Das Erdgeschoss bietet großzügigen offenen Wohnraum mit verschiedenen gemütlichen Sitzbereichen. Ein gemütlicher Bereich am Kachelkamin für schöne Winterabende, eine wohnliche Sitzgruppe am großen Terrassenfenster mit Blick in den Bauerngarten, ein Sitzplatz in Bereich der Bibliothek oder ein Platz am großen Holztisch im Essbereich. Sie werden sich auf Anhieb wohlfühlen! Ein separater Raum, der momentan als Büro genutzt wird, kann ebenso als Schlafzimmer dienen, dort ist direkt ein Bad angegliedert. Komplettiert wird das Raumangebot im Erdgeschoss durch ein HWR, ein weiteres Duschbad, ein Gäste-WC und zwei Flure. Über die offene Treppe mit der offenen Treppengalerie gelangt man in einen wohnlichen Vorraum und von dort zu 3 Schlafzimmern, die jeweils über ein eigenes direkt angegliedertes Bad verfügen. Auch ein Gang in den Garten lohnt sich. Viele verschwiegene kleine Sitzgelegenheiten, ein kleiner Vorgarten mit Teich, ein idyllisches kleines Hühnerhaus, ein weiteres Hühnerhaus, ein Pferdestall mit 4 Pferdeboxen, Carports für die Fahrzeuge. Rückwärtig liegt eine große parkähnliche Grünfläche mit Blühstreifen und ca. 125 Obstbäumen und zahlreiche Obststräucher. Unter anderem eine ganze Kirschbaumallee zur hinteren Koppel. Ideal ist die Fläche natürlich auch für Tierhaltung geeignet. Sie erreichen dieses kleine Paradies über eine eigene ca. 50 m lange Zuwegung. Überzeugen Sie sich selber mit unserem 360 Grad Rundgang. Diesen erhalten Sie auf Anfrage.

Objektnummer: 23210035 - 26629 Großefehn / Spetzerfehn – Großefehn

Ausstattung und Details

Die Ausstattung ist liebevoll gestaltet und modern. Die Gaszentralheizung mit Fußbodenheizung im Erdgeschoss verfügt über Heiztechnik von 2008. Der Kachelkamin sorgt für besonders gemütliche Winterabende. Die landhaustypischen Holzfenster haben eine hochwertige Zweifachverglasung. Die Sanitärausstattung ist mit 5 Bädern und einem Gäste-WC sehr großzügig. Die Einbauküche kann übernommen werden. Das Haus verfügt über einen Anschluss an die Schmutzwasserkanalisation und auch über einen Glasfaseranschluss für super schnelles Internet. Gerne informieren wir Sie über weitere Details der Ausstattung.

Objektnummer: 23210035 - 26629 Großefehn / Spetzerfehn – Großefehn

Alles zum Standort

Spetzerfehn ist ein kleiner ländlich geprägter Wohnort. Ein typisches Fehndorf noch mit einer aktiven Mühle, in der noch Getreide gemahlen wird. Spetzerfehn ist ein Ortsteil der Gemeinde Großefehn. Die Wohnlage ist sehr ruhig an einer wenig befahrenen Nebenstraße. Vielfältige Einkaufsmöglichkeiten, Schulen, Kindergärten, Ärzte, Fachärzte... sind jedoch schnell erreichbar im Ortsteil Ostgroßefehn oder in der Stadt Wiesmoor. Ein herrlicher Wohnstandort im Grünen! Die Städte Leer und Aurich sind jeweils in ca. 15 Minuten mit dem Auto oder bequem mit der guten Busverbindung zu erreichen. Einkaufsmöglichkeiten sowie Schulen, Ärzte und Apotheke sind in unmittelbarer Nähe zu erreichen. Über die gute Verkehrsanbindung gelangen Sie ebenso in kurzer Zeit in die Universitätsstadt Oldenburg sowie an die Nordseeküste.

Objektnummer: 23210035 - 26629 Großefehn / Spetzerfehn – Großefehn

Weitere Informationen

Es liegt ein Energiebedarfsausweis vor. Dieser ist gültig bis 22.11.2032.
Endenergiebedarf beträgt 102.70 kwh/(m²*a). Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Gas. Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1996. Die Energieeffizienzklasse ist D. 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.

Objektnummer: 23210035 - 26629 Großefehn / Spetzerfehn – Großefehn

Ansprechpartner

Weitere Informationen erhalten Sie über Ihren Ansprechpartner:

Nils Onken

Fockenbollwerkstraße 1 Aurich / Ostfriesland

E-Mail: ostfriesland@von-poll.com

To Disclaimer of von Poll Immobilien GmbH

www.von-poll.com