

Großefehn

# Großes Familienhaus mit WoMo-Parkplatz

Objektnummer: 24210053



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

KAUFPREIS: 280.000 EUR • WOHNFLÄCHE: ca. 174,65 m<sup>2</sup> • ZIMMER: 6 • GRUNDSTÜCK: 977 m<sup>2</sup>

Objektnummer: 24210053 - 26629 Großefehn

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

Objektnummer: 24210053 - 26629 Großefehn

## Auf einen Blick

Objektnummer	24210053
Wohnfläche	ca. 174,65 m <sup>2</sup>
Dachform	Satteldach
Bezugsfrei ab	nach Vereinbarung
Zimmer	6
Schlafzimmer	5
Badezimmer	2
Baujahr	1982
Stellplatz	2 x Carport, 3 x Freiplatz, 1 x Garage

Kaufpreis	280.000 EUR
Haus	Einfamilienhaus
Provision	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Modernisierung / Sanierung	1993
Bauweise	Massiv
Nutzfläche	ca. 0 m <sup>2</sup>
Ausstattung	Terrasse, Gäste-WC, Kamin, Garten/-mitbenutzung, Einbauküche, Balkon

Objektnummer: 24210053 - 26629 Großefehn

## Auf einen Blick: Energiedaten

Heizungsart	Zentralheizung	Energieinformationen	BEDARF
Wesentlicher Energieträger	Gas	Endenergiebedarf	223.50 kWh/m <sup>2</sup> a
Energieausweis gültig bis	21.09.2030	Energie-Effizienzklasse	G
Befuerung	Gas		

Objektnummer: 24210053 - 26629 Großefehn

## Die Immobilie



Objektnummer: 24210053 - 26629 Großefehn

## Die Immobilie



Objektnummer: 24210053 - 26629 Großefehn

## Die Immobilie



Objektnummer: 24210053 - 26629 Großefehn

## Ein erster Eindruck

Dieses geräumige Einfamilienhaus verfügt über eine Wohnfläche von ca. 175 m<sup>2</sup> auf einem Grundstück von ca. 977 m<sup>2</sup>. Das Haus verfügt über insgesamt 6 Zimmer, darunter 4 Schlafzimmer und 2 Badezimmer. Die Heizung wird über eine Zentralheizung betrieben und sorgt für wohlige Wärme in allen Räumen. Besonders hervorzuheben ist der Wintergarten, der zu gemütlichen Stunden einlädt und einen herrlichen Blick in den Garten bietet. Zusätzlich gibt es ein Nebengebäude, welches vielfältige Nutzungsmöglichkeiten bietet. Eine Garage steht ebenfalls zur Verfügung, um Ihr Fahrzeug sicher zu verstauen. Der Wohnbereich besticht durch einen Kaminofen, der nicht nur für behagliche Atmosphäre sorgt, sondern auch für wohlige Wärme an kalten Tagen. Erweitert wird der gute Eindruck dank des modernisierten Badezimmers. Der gemütliche Garten rundet das Gesamtbild ab und bietet ausreichend Platz für Spiel und Entspannung im Freien. Auf dem großzügig geschnittenen Grundstück ist der wunderschön angelegte Garten mit dem dazugehörigen Gartenhaus ein wahres Highlight. Insgesamt handelt es sich um ein großzügiges Einfamilienhaus mit ansprechender Ausstattung und vielfältigen Nutzungsmöglichkeiten. Die ruhige Lage und der gepflegte Garten machen diese Immobilie zu einem gemütlichen Zuhause für Ihre Familie. Nutzen Sie die Gelegenheit und vereinbaren Sie einen Besichtigungstermin, um sich von den Vorzügen dieses Hauses persönlich zu überzeugen.

Objektnummer: 24210053 - 26629 Großefehn

## Ausstattung und Details

- Wintergarten
- Nebengebäude
- Garage
- gemütlicher Garten
- Kaminofen
- Doppelverglasung
- Balkon
- modernisierte Bäder

Objektnummer: 24210053 - 26629 Großefehn

## Alles zum Standort

Dieses Einfamilienhaus befindet sich in Großefehn, einer Gemeinde des Landkreises Aurich. Zum kulturellen Erbe der Gemeinde Großefehn zählt neben den historischen Kirchen auch der größtenteils erhaltene Fehncharakter dank der Kanäle und Brücken. In der Gemeinde sind zudem fünf historische Windmühlen erhalten geblieben, weshalb sich Großefehn auch als Mühlengemeinde oder Fünf-Mühlen-Land bezeichnet. Die Städte Leer und Aurich und damit auch die städtische Infrastruktur, ist in jeweils ca. 15 Minuten mit dem Auto 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. Die Nordseeküste und damit auch die Fähranleger zu den ostfriesischen Inseln sorgen für eine ideale Anbindung an eines der beliebtesten Urlaubsgebiete Deutschlands. Sie können Tagesausflüge planen und eine abwechslungsreiche Freizeitgestaltung realisieren.

Objektnummer: 24210053 - 26629 Großefehn

## Weitere Informationen

Es liegt ein Energiebedarfsausweis vor. Dieser ist gültig bis 21.9.2030. Endenergiebedarf beträgt 223.50 kwh/(m<sup>2</sup>\*a). Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Gas. Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1982. 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 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: 24210053 - 26629 Großefehn

## Ansprechpartner

Weitere Informationen erhalten Sie über Ihren Ansprechpartner:

Nils Onken

---

Fockenbollwerkstraße 1 Aurich / Ostfriesland

E-Mail: [ostfriesland@von-poll.com](mailto:ostfriesland@von-poll.com)

*To Disclaimer of von Poll Immobilien GmbH*

---

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