

Krummhörn – Krummhörn

Gepflegte und möblierte Doppelhaushälfte in ruhiger Sackgassenlage von Campen

Objektnummer: 24418066

Neuvorstellung



www.von-poll.com

KAUFPREIS: 189.000 EUR • WOHNFLÄCHE: ca. 105 m² • ZIMMER: 5 • GRUNDSTÜCK: 400 m²

Objektnummer: 24418066 - 26736 Krummhörn – Krummhörn

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

Objektnummer: 24418066 - 26736 Krummhörn – Krummhörn

Auf einen Blick

Objektnummer	24418066	Kaufpreis	189.000 EUR
Wohnfläche	ca. 105 m ²	Haustyp	Doppelhaushälfte
Dachform	Krüppelwalmdach	Provision	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Zimmer	5	Modernisierung / Sanierung	2015
Schlafzimmer	3	Zustand der Immobilie	gepflegt
Badezimmer	2	Bauweise	Massiv
Baujahr	1950	Nutzfläche	ca. 29 m ²
		Ausstattung	Terrasse, Gäste-WC, Garten/-mitbenutzung, Einbauküche

Objektnummer: 24418066 - 26736 Krummhörn – Krummhörn

Auf einen Blick: Energiedaten

Heizungsart	Zentralheizung	Energieausweis	Bedarfsausweis
Wesentlicher Energieträger	Gas	Endenergiebedarf	230.80 kWh/m ² a
Energieausweis gültig bis	19.05.2025	Energie-Effizienzklasse	G
Befuerung	Gas	Baujahr laut Energieausweis	2011

Objektnummer: 24418066 - 26736 Krummhörn – Krummhörn

Die Immobilie



Objektnummer: 24418066 - 26736 Krummhörn – Krummhörn

Die Immobilie



Objektnummer: 24418066 - 26736 Krummhörn – Krummhörn

Die Immobilie



Objektnummer: 24418066 - 26736 Krummhörn – Krummhörn

Die Immobilie



Objektnummer: 24418066 - 26736 Krummhörn – Krummhörn

Die Immobilie



Objektnummer: 24418066 - 26736 Krummhörn – Krummhörn

Ein erster Eindruck

Willkommen in Ihrem neuen Zuhause! Diese äußerst gepflegte Doppelhaushälfte bietet auf ca. 105 qm Wohnfläche alles, was das Herz begehrt. Das Grundstück ist mit ca. 400 qm pflegeleicht gestaltet und lädt zum Entspannen ein. Ausstattung und Raumaufteilung:

- Einzugsbereit und ebenerdig bewohnbar: Ideal für alle Generationen und barrierefreies Wohnen – komplett möblierte Übergabe.
- 3 Schlafzimmer: Genügend Platz für die ganze Familie oder Homeoffice.
- Gemütlicher kleiner Wintergarten: Perfekt für entspannte Stunden das ganze Jahr über.
- Badezimmer im Erdgeschoss und Obergeschoss: Komfort auf beiden Ebenen.
- Neuwertiger Holzfußboden in allen Wohn- und Schlafräumen: Hochwertig und pflegeleicht.
- Überwiegend Insektenschutz an den Fenstern: Schutz vor unbetenen Gästen.
- Verdunklungsrollos im Obergeschoss: Für ungestörten Schlaf und Privatsphäre.

Außenbereich: •Hochwertige Gartenhütte auf Betonfundament: Mit separatem Abstellraum für zusätzlichen Stauraum. •Ruhige Sackgassenlage: Keine Durchgangsstraße, ideal für Familien und ruhesuchende Paare. Diese Immobilie überzeugt durch ihre liebevolle Pflege und die durchdachte Ausstattung. Hier können Sie sofort einziehen und sich wohlfühlen. Überzeugen Sie sich selbst und vereinbaren Sie einen Besichtigungstermin! Ihr neues Zuhause wartet auf Sie!

Objektnummer: 24418066 - 26736 Krummhörn – Krummhörn

Ausstattung und Details

Ebenerdig bewohnbar
Kleiner Wintergarten
Einbauküche
Komplett möbliert
Gasleitung für Gasherd vorhanden
Hochwertiger Holzboden in allen Wohn- und Schlafräumen
Starkstromanschluss
Überwiegend Insektenschutz
Verdunklungsrollos im Obergeschoss
Sat-Schüssel
Gartenhütte auf Betonfundament mit separatem Abstellraum
Kleiner pflegeleichter Garten
Teilunterkellert

Objektnummer: 24418066 - 26736 Krummhörn – Krummhörn

Alles zum Standort

Campen ist eine Ortschaft der Gemeinde Krummhörn im Landkreis Aurich in Ostfriesland. Die unmittelbare Nähe zur Nordsee macht diesen Ort zu etwas ganz Besonderem. Die Lage dieses Einfamilienhauses ist ideal für Menschen, die das Leben auf dem Land lieben, aber auch das maritime Flair der Nordsee genießen möchten. Die nahegelegenen Orte Pewsum, Emden und Norden sind nur wenige Minuten entfernt und bieten Einkaufsmöglichkeiten sowie eine gute Infrastruktur. Die Umgebung ist geprägt von kleinen Dörfern und malerischen Landschaften, die zu ausgedehnten Spaziergängen und Radtouren einladen. Die Nordsee und die Ostfriesischen Inseln sind ebenfalls schnell zu erreichen und bieten viele Freizeitmöglichkeiten. Ostfriesland liegt direkt am einzigartigen Naturschauspiel „Nationalpark Niedersächsisches Wattenmeer“, welches seit 2009 „UNESCO-Weltnaturerbe“ ist.

Objektnummer: 24418066 - 26736 Krummhörn – Krummhörn

Sonstige Angaben

Es liegt ein Energiebedarfsausweis vor. Dieser ist gültig bis 19.5.2025. Endenergiebedarf beträgt 230.80 kWh/(m²*a). Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Gas. Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 2011. 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: 24418066 - 26736 Krummhörn – Krummhörn

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