

Krummhörn – Krummhörn

# Gepflegte und möblierte Doppelhaushälfte in ruhiger Sackgassenlage von Campen

CODE DU BIEN: 24418066

Neuvorstellung



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

PRIX D'ACHAT: 189.000 EUR • SURFACE HABITABLE: ca. 105 m<sup>2</sup> • PIÈCES: 5 • SUPERFICIE DU TERRAIN: 400 m<sup>2</sup>

CODE DU BIEN: 24418066 - 26736 Krummhörn – Krummhörn

- En un coup d'œil
- La propriété
- Informations énergétiques
- Une première impression
- Détails des commodités
- Tout sur l'emplacement
- Plus d'informations
- Contact

CODE DU BIEN: 24418066 - 26736 Krummhörn – Krummhörn

## En un coup d'œil

CODE DU BIEN	24418066
Surface habitable	ca. 105 m <sup>2</sup>
Type de toiture	Toit en croupe
Pièces	5
Chambres à coucher	3
Salles de bains	2
Année de construction	1950

Prix d'achat	189.000 EUR
Type de bien	Maisons jumelles
Commission pour le locataire	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Modernisation / Rénovation	2015
État de la propriété	Bon état
Technique de construction	massif
Surface de plancher	ca. 29 m <sup>2</sup>
Aménagement	Terrasse, WC invités, Jardin / utilisation partagée, Bloc-cuisine

CODE DU BIEN: 24418066 - 26736 Krummhörn – Krummhörn

## Informations énergétiques

Type de chauffage	Chauffage centralisé	Certification énergétique	Diagnostic énergétique
Chauffage	Gaz	Consommation d'énergie	230.80 kWh/m²a
Certification énergétique valable jusqu'au	19.05.2025	Classement énergétique	G
Source d'alimentation	Gaz	Année de construction selon le certificat énergétique	2011

CODE DU BIEN: 24418066 - 26736 Krummhörn – Krummhörn

## La propriété



CODE DU BIEN: 24418066 - 26736 Krummhörn – Krummhörn

## La propriété



CODE DU BIEN: 24418066 - 26736 Krummhörn – Krummhörn

## La propriété



CODE DU BIEN: 24418066 - 26736 Krummhörn – Krummhörn

## La propriété





CODE DU BIEN: 24418066 - 26736 Krummhörn – Krummhörn

## La propriété



CODE DU BIEN: 24418066 - 26736 Krummhörn – Krummhörn

## Une première impression

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!

CODE DU BIEN: 24418066 - 26736 Krummhörn – Krummhörn

## Détails des commodités

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

CODE DU BIEN: 24418066 - 26736 Krummhörn – Krummhörn

## Tout sur l'emplacement

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.

CODE DU BIEN: 24418066 - 26736 Krummhörn – Krummhörn

## Plus d'informations

Es liegt ein Energiebedarfsausweis vor. Dieser ist gültig bis 19.5.2025. Endenergiebedarf beträgt 230.80 kwh/(m<sup>2</sup>\*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.

CODE DU BIEN: 24418066 - 26736 Krummhörn – Krummhörn

## Contact

Pour de plus amples informations, veuillez contacter votre personne de contact :

Nils Onken

---

Fockenbollwerkstraße 1 Aurich / Frise orientale

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)