

Großefehn – Aurich

# Einfamilienhaus mit neuer Heizung und PV Anlage in Sackgassenlage

????????? ??????????: 24210068



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

???? ??????: 339.000 EUR • ??????????: ca. 155 m<sup>2</sup> • ??????: 5 • ?????? ????: 839 m<sup>2</sup>

???????? ??????????: 24210068 - 26629 Großefehn – Aurich

- ?? ??? ??????
- ?? ??????????
- ?????????????? ????????????
- ??? ?????? ????????????
- ?????????????????? ??? ????????????
- ??? ??? ??? ????????????????
- ?????? ??????????????????
- ?????????????????? ????????????????????

???????? ??????????: 24210068 - 26629 Großefehn – Aurich

?? ??? ??????

???????? ??????????	24210068	????? ???????	339.000 EUR
????????????	ca. 155 m <sup>2</sup>	??????	????????????
?????? ???????	???????????????? ??????	????????????	????????????????
?????????	5	????????????	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
???????????? ???	3	????? ??????????????	2023
????????????	2	?????????	???????
????? ??????????????	2000	?????????????	ca. 0 m <sup>2</sup>
?????? ??????????????	1 x ?????????? ??? ?????????????, 2 x ????????????? ?????? ?????????????	??????	????????, ??????, ????????????????? ?????????

???????? ??????????: 24210068 - 26629 Großefehn – Aurich

?????????????? ????????????

???????????	?????????????	?????????????????	VERBRAUCH
???????????	???????????	???????????	
????? ????????????	??????	????????	100.00 kWh/m <sup>2</sup> a
??????????????	08.10.2034	???????????????	
???????????????????		???????????????	
???????? ???		?????????????	D
????? ????????????	??????	?????????????????	
		?????????????	

???????? ??????????: 24210068 - 26629 Großefehn – Aurich

?? ?????????



???????? ??????????: 24210068 - 26629 Großefehn – Aurich

?? ?????????



???????? ??????????: 24210068 - 26629 Großefehn – Aurich

?? ?????????



???????? ??????????: 24210068 - 26629 Großefehn – Aurich

?? ?????????



???????? ??????????: 24210068 - 26629 Großefehn – Aurich

?? ?????????



???????? ??????????: 24210068 - 26629 Großefehn – Aurich

?? ?????????



???????? ??????????: 24210068 - 26629 Großefehn – Aurich

?? ?????????



??????? ???????: 24210068 - 26629 Großefehn – Aurich

??? ?????? ???????????

Dieses wunderschöne Einfamilienhaus in Holtrop bietet auf 155 m<sup>2</sup> Wohnfläche und einem großzügigen Grundstück von 839 m<sup>2</sup>, Ihnen und Ihrer Familie viel Platz und zahlreiche Extras. Die ruhige Lage in einer Sackgasse sorgt für eine entspannte Atmosphäre, ideal für Familien oder Paare, die Ruhe und Natur genießen möchten. Viel Platz für die ganze Familie: Mit insgesamt 5 Zimmern, darunter 3 Schlafzimmer und einem zusätzlichen kleinen Büro im Dachgeschoss, bietet dieses Haus genügend Raum für Familien und Homeoffice-Nutzer. Im Erdgeschoss wartet neben dem großzügigen & lichtdurchfluteten Wohnzimmer auch noch ein weiteres Zimmer, welches als Esszimmer oder als ebenerdiges Schlafzimmer genutzt werden kann. Die 2023 installierte Heizungsanlage sorgt für effiziente Wärmeversorgung, während die Fußbodenheizung in den Hauptbereichen des Hauses zusätzlichen Komfort bietet. Eine Photovoltaikanlage generiert monatlich einen Ertrag von 220 €, was die Energiekosten erheblich senkt und zu einer nachhaltigen Energienutzung beiträgt. Zudem bietet es die Möglichkeit den monatlichen Abtrag der Finanzierung durch Einnahmen der Solaranlage, zu reduzieren. Für zusätzlichen Stauraum und bequeme Organisation im Alltag sorgt ein geräumiger Hauswirtschaftsraum. Hochwertige Fenster: Doppelverglasung sowie Außenjalousien gewährleisten nicht nur eine hervorragende Dämmung, sondern auch Schutz und Privatsphäre. Von der Küche erreichen Sie direkt Ihre Terrasse. Die Terrasse in Südlage lädt zum Sonnen und Entspannen ein. Eine Markise spendet bei Bedarf Schatten, während der großzügige Garten und die Gartenhütte viel Raum für Freizeitaktivitäten bieten. Ihr Fahrzeug ist unter dem Carport sicher und geschützt abgestellt. Dieses rundet das Angebot ab. Das Haus befindet sich in einer sehr ruhigen Sackgassenlage in Holtrop, ideal für Familien mit Kindern oder Menschen, die eine entspannte Wohnumgebung schätzen. Einkaufsmöglichkeiten, Schulen und weitere Annehmlichkeiten des täglichen Lebens sind dennoch in kurzer Zeit erreichbar.

???????? ??????????: 24210068 - 26629 Großefehn – Aurich

????????????????? ??? ???? ?????

Ebenerdiges Wohnen - Neue Heizungsanlage aus 2023 - Photovoltaik Anlage 220€ mntl.  
- Außenjalousien - Fußbodenheizung - 5 Zimmer - Gartenhütte - Einbauküche - Terrasse  
- Markise - Carport - Stellplatz - HWR - Doppelisolierverglasung - Süd Lage - Badewanne  
- Fliesen - Sackgassenlage

??????? ???????: 24210068 - 26629 Großefehn – Aurich

??? ??? ??? ????????????

Holtrop ist ein Ortsteil der Gemeinde Großefehn im Landkreis Aurich in Ostfriesland in Niedersachsen. Holtrop liegt rund sieben Kilometer südöstlich der Stadt Aurich. Der Ort wird über die Kreisstraßen K 104 und K 134 an die Bundesstraße 72 von Aurich zur Autobahnanschlussstelle Filsum der Autobahn 28 angebunden. Zum kulturellen Erbe der Gemeinde Großefehn zählt neben historischen Kirchen auch der weiten teils erhaltene Fehncharakter mit Kanälen 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 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.

??????? ???????: 24210068 - 26629 Großefehn – Aurich

????? ???????????????

Es liegt ein Energieverbrauchsausweis vor. Dieser ist gültig bis 8.10.2034. Endenergieverbrauch beträgt 100.00 kWh/(m<sup>2</sup>\*a). Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Gas. Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 2000. 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.

???????? ??????????: 24210068 - 26629 Großefehn – Aurich

?????????????? ???????????????????

?? ??????????????? ??????????????, ??????????????? ?? ?? ?????????? ??????????????? ???:

Nils Onken

---

Fockenbollwerkstraße 1 Aurich / ?????????? ???????

E-Mail: ostfriesland@von-poll.com

*To Disclaimer of von Poll Immobilien GmbH*

---

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