

Großheide – Großheide

# Für die besondere Auszeit: Idyllisches Einfamilienhaus mit lichtdurchflutetem Wintergarten

????????? ??????????: 24335062



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

????? ??????: 199.900 EUR • ??????????: ca. 90 m<sup>2</sup> • ?????????: 4 • ??????? ????: 871 m<sup>2</sup>

???????? ??????????: 24335062 - 26532 Großheide – Großheide

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

???????? ??????????: 24335062 - 26532 Großheide – Großheide

?? ??? ??????

???????? ??????????	24335062	????? ???????	199.900 EUR
????????????	ca. 90 m <sup>2</sup>	??????	????????????
?????? ???????	???????????????? ??????	????????????	????????????????
?????????	4	????????????	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
????????????? ??? ??????????	2	????? ??????????????	2012
??????????	1	?????????	???????
????? ??????????????	1940	??????????????	ca. 0 m <sup>2</sup>
?????? ??????????????	3 x ?????????????? ?????? ??????????????, 1 x ???????	?????????	WC ??????????????, ??????, ????????????????? ?????????

???????? ??????????: 24335062 - 26532 Großheide – Großheide

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

?????????? ??????????	????????? ??????????	????????????????? ?????????????	BEDARF
????? ???????????	??????	????????? ??????? ?????????????	272.40 kWh/m²a
????????????? ????????????????? ????????? ???	18.09.2034	????????????? ????????????????? ?????????????	H
????? ???????????	??????		

???????? ??????????: 24335062 - 26532 Großheide – Großheide

?? ?????????



???????? ??????????: 24335062 - 26532 Großheide – Großheide

?? ?????????



???????? ??????????: 24335062 - 26532 Großheide – Großheide

?? ?????????



???????? ??????????: 24335062 - 26532 Großheide – Großheide

?? ?????????





???????? ??????????: 24335062 - 26532 Großheide – Großheide

?? ?????????



???????? ??????????: 24335062 - 26532 Großheide – Großheide

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

Dieses charmante Einfamilienhaus aus dem Jahr 1940 überzeugt mit seiner besonderen Lage und dem großen Potential zum Traumhaus. Das ca. 871 m<sup>2</sup> große Grundstück liegt am Rand der Gemeinde Großheide und befindet sich demnach in einer sehr ruhigen und naturnahen Lage. Insgesamt vier Zimmer, eine Küche, ein Badezimmer und ein Gäste-WC sowie ein großzügiger Wintergarten erstrecken sich auf ca. 90 m<sup>2</sup> Wohnfläche. Zusätzlich bieten ihnen die Garage, eine Werkstatt und ein Gartenhaus zusätzliche Fläche, auf der Sie Ihren Hobbies nachgehen können. Beim Betreten des Hauses empfängt Sie der Flur, der Ihnen Zutritt in die wichtigsten Wohnräume des Erdgeschosses und Zugang in das Obergeschoss ermöglicht, welches zwei Schlafzimmer und einen Durchgangsraum beinhaltet. Vom Eingang ausgehend, befindet sich das Büro auf der linken Seite. Alternativ kann der Raum auch als Schlafzimmer genutzt werden. Diese Möglichkeit zum ebenerdigen Wohnen ist besonders im höheren Alter von Vorteil und ermöglicht Ihnen einen möglichst langen Aufenthalt im Eigenheim. Sichtbare Holzträger und ein Dielenboden sorgen hier für den zusätzlichen Altbaucharme. Gegenüber dem Eingang befindet sich das Wohnzimmer, welches durch große Fenster und einen Ständerker mit Tageslicht gefüllt wird. Sowohl über das Wohnzimmer als auch über den Flur, erreichen Sie die Küche mit Essbereich. Die Küche beinhaltet eine weite Einbauküche und überzeugt besonders mit ihrer Größe. Mit einem großen Türbogen wird die Verbindung zum Essbereich geschaffen, wodurch sich besonders viel Platz für Sie und Ihre Familie ergibt. Das offene Raumkonzept ermöglicht gesellige Abende mit der Familie und Freunden, bei denen jeder willkommen geheißen wird. Über eine doppelte Terrassentür erreichen Sie den Wintergarten, der eine beachtliche Größe vorweisen kann. Hier können Sie nicht nur im Sommer, sondern auch bei kühleren Temperaturen die Natur und die ruhigen Abende genießen. Zahlreiche Türelemente sorgen im Sommer ebenfalls für eine angenehme Belüftung. Über einen weiteren Flur, der von der Küche ausgeht, erreichen Sie ein Badezimmer mit ebenerdiger Dusche, ein Gäste-WC und einen Hauswirtschaftsraum, der viele Staumöglichkeiten und die Heizung beinhaltet. Außerdem befindet sich hier ein Anschluss für die Waschmaschine. Über den Hauswirtschaftsraum erreichen Sie einen Abstellraum, in dem sich beispielsweise Vorräte und weitere Haushaltsutensilien unterbringen lassen. An den Abstellraum angrenzend befindet sich das Nebengebäude, das die Garage und eine Werkstatt unterbringt. In der Garage können ein Auto und einige Fahrräder ihren Platz finden. Die grünen Holztüren der Garage und der Werkstatt geben dem Gesamtbild von außen einen besonders ländlichen Charme. Abgerundet wird die Immobilie durch ein großzügiges Gartenhaus und die liebevolle Gestaltung des Außenbereichs.

???????? ??????????: 24335062 - 26532 Großheide – Großheide

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

Großzügiges Grundstück  
Ruhige Lage  
Wintergarten  
Einbauküche  
Garage  
Durchdachte Raumaufteilung  
Modernisiertes Bad

???????? ??????????: 24335062 - 26532 Großheide – Großheide

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

Großheide ist eine ländliche Gemeinde im Landkreis Aurich, Ostfriesland, im Bundesland Niedersachsen. Sie liegt im Nordwesten Deutschlands, etwa 15 Kilometer nordöstlich der Kreisstadt Aurich. Großheide befindet sich in einer flachen Küstenlandschaft nahe der Nordsee und wird von landwirtschaftlich geprägten Flächen und kleineren Moorgebieten umgeben. Die Region ist geprägt von typischen ostfriesischen Gehöften, kleinen Dörfern und Windmühlen. Die nächstgelegene Stadt ist Norden, die etwa 12 Kilometer nordwestlich liegt, und die Küste ist ebenfalls gut erreichbar, was den Tourismus in der Umgebung fördert. Trotz ihrer ländlichen Lage ist die Gemeinde durch Landstraßen gut an die umliegenden Städte und Gemeinden angebunden. Die naturnahe Umgebung und das ruhige, dörfliche Leben machen Großheide zu einem beliebten Wohnort für Menschen, die dem hektischen Stadtleben entfliehen möchten.

??????? ??????????: 24335062 - 26532 Großheide – Großheide

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

Es liegt ein Energiebedarfsausweis vor. Dieser ist gültig bis 18.9.2034. Endenergiebedarf beträgt 272.40 kWh/(m<sup>2</sup>\*a). Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Gas. Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1940. Die Energieeffizienzklasse ist H.

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.

???????? ??????????: 24335062 - 26532 Großheide – Großheide

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

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

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)