

Großheide – Großheide

# Ihr Traumhaus mit Platz für alles, was zählt

????????? ??????????: 24335079



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

???? ??????: 284.900 EUR • ??????????: ca. 192,81 m<sup>2</sup> • ?????????: 6 • ?????? ????: 2.562 m<sup>2</sup>

???????? ??????????: 24335079 - 26532 Großheide – Großheide

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

???????? ??????????: 24335079 - 26532 Großheide – Großheide

?? ??? ??????

|                     |  |
|---------------------|--|
| ???????? ?????????? | 24335079                                 |
| ????????????        | ca. 192,81 m <sup>2</sup>                |
| ????? ??????        | ????????????? ??????                     |
| ????????            | 6  |
| ???????????? ???    | 4  |
| ????????            |  |
| ????????            | 2  |
| ???? ?????????????  | 1899                                     |
| ????? ????????????? | 4 x ?????????????<br>????? ????????????? |

|                                |   |
|--------------------------------|---|
| ????? ??????                   | 284.900 EUR   |
| ?????                          | ?????????????<br>????????????????   |
| ????????????                   | Käuferprovision<br>beträgt 3,57 % (inkl.<br>MwSt.) des<br>beurkundeten<br>Kaufpreises |
| ????? ??????????????           | 2020  |
| ?????????<br>?????????????     | ???????   |
| ????????????????????<br>?????? | ca. 90 m <sup>2</sup>   |
| ???????                        | ?????????, WC<br>?????????????, ??????,<br>?????????????????<br>?????????             |

???????? ??????????: 24335079 - 26532 Großheide – Großheide

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

|  |                            |   |                |
|--|----------------------------|---|----------------|
| ??????????<br>??????????                         | ????????????<br>?????????? | ????????????????<br>????????????  | BEDARF         |
| ????? ???????????                                | ??????                     | ???????? ???????<br>????????????  | 157.60 kWh/m²a |
| ????????????<br>????????????????<br>???????? ??? | 21.07.2034                 | ????????????<br>????????????<br>??????????                              | E              |
| ????? ???????????                                | ??????                     | ????? ?????????????<br>?????????? ?? ??<br>????????????<br>???????????? | 1899           |

???????? ??????????: 24335079 - 26532 Großheide – Großheide

?? ?????????





???????? ??????????: 24335079 - 26532 Großheide – Großheide

?? ?????????



???????? ??????????: 24335079 - 26532 Großheide – Großheide

?? ?????????





???????? ??????????: 24335079 - 26532 Großheide – Großheide

?? ?????????





???????? ??????????: 24335079 - 26532 Großheide – Großheide

?? ?????????



??????? ???????: 24335079 - 26532 Großheide – Großheide

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

Dieses weitläufige Anwesen überzeugt mit einem großzügigen Grundstück von 2.562 m<sup>2</sup>, auf dem sich neben dem Wohnhaus auch eine 90 m<sup>2</sup> große Scheune befindet. Zwei Terrassen und die einladende Außenanlage bieten ideale Bedingungen für entspannte Stunden im Freien oder vielseitige Nutzungsmöglichkeiten. Beim Betreten des Hauses durch die Eingangstür empfängt Sie ein heller und freundlicher Flur, der einen direkten Blick auf den großzügigen Wohnbereich mit offener Küche ermöglicht. Dieser Raum schafft ein gemütliches Zentrum des Hauses und lädt zu geselligen Stunden ein. Angrenzend an den Wohnbereich befindet sich ein Aufenthaltsraum mit Zugang zu einer der Terrassen, die eine wunderbare Verbindung zur Natur bieten. Vom Eingangsbereich aus liegt auf der linken Seite ein Gäste-WC. Direkt daneben führt der Weg in den praktischen Hauswirtschaftsraum. Von hier aus gelangt man in eine separate Wohneinheit, die vielfältige Nutzungsmöglichkeiten bietet. Diese Einheit umfasst ein Zimmer mit eigenem WC, zwei weitere Zimmer, die ebenfalls jeweils über ein eigenes WC verfügen, eine Gemeinschaftsdusche auf der rechten Seite des Flures sowie eine Gemeinschaftsküche am Ende des Flures. Das Obergeschoss bietet zusätzlichen Raum und viele Gestaltungsmöglichkeiten. Ein großzügiger Flur, der aktuell als Büro genutzt wird, schafft eine offene und angenehme Atmosphäre. Auf der linken Seite befindet sich ein Badezimmer, das direkt an einen geräumigen Hobbyraum angrenzt – perfekt für kreative oder entspannende Aktivitäten. Auf der rechten Seite liegt ein komfortables Schlafzimmer, das durch ein praktisches Ankleidezimmer ergänzt wird. Dieses Anwesen kombiniert großzügige Flächen mit durchdachter Raumaufteilung und bietet zahlreiche Möglichkeiten, individuelle Wohn- und Lebenskonzepte zu realisieren. Ideal für Familien, Mehrgenerationenhaushalte oder andere Wohnprojekte.

???????? ??????????: 24335079 - 26532 Großheide – Großheide

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

- Umbau 2010
- Heizung 2020
- Elektrik 2010
- Leitungen 2010
- Rohre 2010
- Dämmung Außenwände 2010
- Dämmung Dach 2010
- Terrasse
- Küche 2010
- 90m2 Scheune
- Einbauküchen
- Gemeinschaftsküche
- Großzügige Raumaufteilung
- Gepflegter Garten
- Großzügiges Grundstück
- Durchdachte Raumaufteilung
- Fußbodenheizung
- Bodenbeläge aus 2010



???????? ??????????: 24335079 - 26532 Großheide – Großheide

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

Großheide ist eine ländliche Gemeinde in Ostfriesland, Niedersachsen, die sich durch ihre idyllische Landschaft und Ruhe auszeichnet. Sie liegt etwa 15 Kilometer nordwestlich von Aurich und ist von Marsch-, Geest- und Moorgebieten geprägt. Die Region ist bekannt für ihre typisch ostfriesischen Windmühlen, weiten Wiesen und den traditionellen Charakter. Großheide verfügt über eine gute Anbindung an die umliegenden Städte und bietet eine solide Infrastruktur mit Schulen, Einkaufsmöglichkeiten und Freizeitangeboten. Zudem ist die Nähe zur Nordseeküste ein attraktiver Aspekt, der sowohl Einheimische als auch Touristen anzieht.

??????? ??????????: 24335079 - 26532 Großheide – Großheide

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

Es liegt ein Energiebedarfsausweis vor. Dieser ist gültig bis 21.7.2034. Endenergiebedarf beträgt 157.60 kwh/(m<sup>2</sup>\*a). Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Gas. Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1899. Die Energieeffizienzklasse ist E.

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.

???????? ??????????: 24335079 - 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)