

Krummhörn / Pewsum – Krummhörn

Sanierte Doppelhaushälfte in ruhiger Lage

????????? ??????????: 24335092



www.von-poll.com

???? ??????: 149.900 EUR • ??????????: ca. 132,7 m² • ?????????: 6 • ??????? ????: 2.752 m²

??????? ????????: 24335092 - 26736 Krummhörn / Pewsum – Krummhörn

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

???????? ??????????: 24335092 - 26736 Krummhörn / Pewsum – Krummhörn

?? ??? ??????

???????? ??????????	24335092	????? ???????	149.900 EUR
????????????	ca. 132,7 m ²	????????????	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
?????????	6		
???????????? ???	4		
?????????			
?????????	2	????? ??????????????	2022
????? ?????????????	1926	?????????	???????
?????? ?????????????	3 x ?????????????	?????????????	
	?????? ?????????????	????????	?????????, WC ?????????????, ??????, ??????, ????????????????? ?????????

???????? ??????????: 24335092 - 26736 Krummhörn / Pewsum – Krummhörn

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

?????????? ??????????	????????? ??????????	????????????????? ????????????	BEDARF
????? ???????????	??????	????????? ??????? ????????????	212.60 kWh/m ² a
????????????? ????????????????? ????????? ???	13.12.2034	????????????? ????????????????? ????????????	G
????? ???????????	??????	????? ?????????????? ?????????? ?? ?? ????????????? ?????????????????	1926

??????? ???????: 24335092 - 26736 Krummhörn / Pewsum – Krummhörn

?? ????????



???????? ????????: 24335092 - 26736 Krummhörn / Pewsum – Krummhörn

?? ????????



???????? ??????????: 24335092 - 26736 Krummhörn / Pewsum – Krummhörn

?? ?????????



??????? ???????: 24335092 - 26736 Krummhörn / Pewsum – Krummhörn

?? ????????



???????? ????????: 24335092 - 26736 Krummhörn / Pewsum – Krummhörn

?? ????????



???????? ????????: 24335092 - 26736 Krummhörn / Pewsum – Krummhörn

?? ????????



??????? ???????: 24335092 - 26736 Krummhörn / Pewsum – Krummhörn

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

Diese charmante Doppelhaushälfte aus dem Jahr 1926 vereint historischen Charakter mit modernem Wohnkomfort und bietet ein Zuhause, das keine Wünsche offenlässt. Mit einer Wohnfläche von ca. 132 Quadratmetern und einem weitläufigen Grundstück von 2752 Quadratmetern Erbpacht eignet sich die Immobilie ideal für kleine und große Familien, Naturliebhaber oder alle, die viel Platz und Ruhe suchen. Die durchdachte Raumaufteilung macht dieses Haus besonders attraktiv. Im Erdgeschoss befinden sich neben der Küche mit hochwertiger Einbauküche, ein offen gestaltetes Wohn- und Esszimmer, ein neuwertiges Duschbad, ein separates WC sowie ein Schlafzimmer, welches ebenerdiges Wohnen ermöglicht. Ergänzt wird die Ebene durch einen Heizungsraum und einen Wirtschaftsraum mit einer hochwertigen Einbauküche. Das Obergeschoss bietet drei weitere Schlafzimmer, einen Abstell- oder Werkstattraum und ein modernes Wannenbad, das mit seiner stilvollen Gestaltung überzeugt. Die Immobilie wurde 2014 umfassend modernisiert, sodass Sie direkt einziehen und sich wohlfühlen können. Erneuert wurden Fenster, Türen und Außenrollläden, ebenso wie Strom-, Wasser- und Gasleitungen. Eine neue Gastherme, sanierte Bäder, hochwertige Bodenbeläge und eine neue Einbauküche unterstreichen den zeitgemäßen Standard. Zusätzlich wurden die Fugen im Mauerwerk teilweise saniert und ein moderner Pelletofen installiert, der für eine gemütliche Atmosphäre sorgt. Der Wintergarten, der an- und ausgebaut wurde, bietet Ihnen einen traumhaften Blick in den liebevoll angelegten Garten und lädt zu entspannten Stunden ein. Der Außenbereich ist ein echtes Highlight: Vor dem Haus stehen Ihnen drei Stellplätze zur Verfügung und durch die Anordnung wäre auch genügend Platz für ein Wohnmobil. Zwischen dem Vorgarten und dem Garten gibt es einen wettergeschützten Bereich, der ideal für Fahrräder, Werkzeuge oder eine kleine, überdachte Terrasse ist. Der Garten selbst ist ein Paradies mit einem Gartenhaus und zahlreichen Möglichkeiten zur individuellen Gestaltung. Besonders beeindruckend ist das zusätzliche Grünland von etwa 2500 Quadratmetern, das als Spielwiese, Abenteuergarten oder für ganz eigene Ideen genutzt werden kann. Diese Immobilie bietet Ihnen die perfekte Kombination aus modernem Wohnkomfort, praktischer Raumaufteilung und einem großzügigen Grundstück mit vielfältigen Nutzungsmöglichkeiten. Ein Zuhause, das zum Wohlfühlen einlädt und gleichzeitig Platz für Ihre Träume bietet!

???????? ??????????: 24335092 - 26736 Krummhörn / Pewsum – Krummhörn

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

Sicherungskasten/ Schalter/ Steckdosen (2014)
Wirtschaftsraum mit EBK (2014)
Heizungstherme (2022)
Wasserleitungen (2014)
Fugensanierung (2017)
Zwei Balkonkraftwerke
Stromleitungen (2014)
Außenrolläden (2014)
Ebenerdiges Wohnen
Drei Freistellplätze
Vier Schlafzimmer
Bodenbeläge (2014)
Gasleitungen (2014)
Badezimmer (2014)
Einbauküche(2014)
Wannenbad (OG)
Heizkörper (2014)
Pelletofen (2019)
Duschbad (EG)
Separates WC
Fenster (2014)
Wintergarten
Türen (2014)
Gartenhaus
Erbpachtgrundstück (Kirche)
Laufzeit: bis 2027
Erbpachtzins p.a.: 233,37 €
Erbbaurechtsverlängerung um 30 Jahre = 1.837,95 €/Jahr
Erbbaurechtsverlängerung um 50 Jahre = 1.914,58 €/Jahr
Erbbaurechtsverlängerung um 75 Jahre = 1.953,90 €/Jahr
Derzeit ist der Erbpachtnehmer mit dem Erbpachtgeber im Gespräch,
ob dieser das ca. 2.500 m2 große Weideland/ Grünland zurücknimmt.

??????? ???????: 24335092 - 26736 Krummhörn / Pewsum – Krummhörn

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

Pewsum, der zentrale Ort der Gemeinde Krummhörn in Ostfriesland, verbindet auf einzigartige Weise ländliche Idylle mit einer hervorragend ausgebauten Infrastruktur. Die Ortschaft bietet eine hohe Lebensqualität und ist besonders attraktiv für Familien, Senioren und Pendler. Einkaufsmöglichkeiten für den täglichen Bedarf wie Edeka, Aldi und Netto sind bequem fußläufig erreichbar. Ergänzt wird das Angebot durch kleinere Fachgeschäfte und lokale Händler, die für Vielfalt und Regionalität stehen. Die medizinische Versorgung in Pewsum ist ebenfalls hervorragend: Allgemein- und Fachärzte sowie eine zentral gelegene Apotheke garantieren eine zuverlässige Betreuung. Familien profitieren von einem breiten Bildungsangebot, das eine Grundschule, die IGS Krummhörn-Hinte sowie mehrere Kindergärten und Tagespflegeeinrichtungen umfasst. Dies macht Pewsum besonders attraktiv für junge Familien, die Wert auf kurze Wege und ein sicheres Umfeld legen. Neben der ausgezeichneten Infrastruktur punktet Pewsum mit vielseitigen Freizeitmöglichkeiten. Die historische Manningaburg und das örtliche Heimatmuseum bieten kulturelle Highlights, während Sporteinrichtungen wie Fußball- und Tennisplätze sowie gut ausgebaute Radwege Aktivität und Erholung ermöglichen. Für Naturliebhaber ist die Nähe zur Nordsee ein unschätzbare Vorteil: Die ostfriesischen Strände und die einzigartige Wattlandschaft sind in wenigen Minuten mit dem Auto erreichbar und laden zu Ausflügen und Entspannung ein. Insgesamt bietet Pewsum alles, was man sich von einem modernen Wohnort wünschen kann – eine optimale Kombination aus Ruhe, guter Erreichbarkeit und umfassender Infrastruktur in einer landschaftlich reizvollen Umgebung.

??????? ????????: 24335092 - 26736 Krummhörn / Pewsum – Krummhörn

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

Es liegt ein Energiebedarfsausweis vor. Dieser ist gültig bis 13.12.2034.
Endenergiebedarf beträgt 212.60 kwh/(m²*a). Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Gas. Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1926. 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.

???????? ??????????: 24335092 - 26736 Krummhörn / Pewsum – Krummhörn

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

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

Nils Onken

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

E-Mail: ostfriesland@von-poll.com

To Disclaimer of von Poll Immobilien GmbH

www.von-poll.com