

Krummhörn / Campen – Krummhörn

# Pflegeleichtes Einfamilienhaus mit idyllischer Weitsicht

**CODICE OGGETTO: 24335045**



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

**PREZZO D'ACQUISTO: 239.900 EUR • SUPERFICIE NETTA: ca. 140,55 m<sup>2</sup> • VANI: 5 • SUPERFICIE DEL TERRENO: 1.024 m<sup>2</sup>**

CODICE OGGETTO: 24335045 - 26736 Krummhörn / Campen – Krummhörn

- A colpo d'occhio
- La proprietà
- Dati energetici
- Una prima impressione
- Tutto sulla posizione
- Ulteriori informazioni
- Partner di contatto

CODICE OGGETTO: 24335045 - 26736 Krummhörn / Campen – Krummhörn

## A colpo d'occhio

CODICE OGGETTO	24335045
Superficie netta	ca. 140,55 m <sup>2</sup>
Tipologia tetto	a due falde
DISPONIBILE DAL	Previo accordo
Vani	5
Camere da letto	4
Bagni	1
Anno di costruzione	1966
Garage/Posto auto	1 x Carport, 4 x superficie libera, 1 x Garage

Prezzo d'acquisto	239.900 EUR
Casa	Casa unifamiliare
Compenso di mediazione	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Modernizzazione / Riqualficazione	2016
Stato dell'immobile	Curato
Tipologia costruttiva	massiccio
Superficie lorda	ca. 55 m <sup>2</sup>
Caratteristiche	Terrazza, Sauna, Caminetto, Giardino / uso comune, Cucina componibile, Balcone

CODICE OGGETTO: 24335045 - 26736 Krummhörn / Campen – Krummhörn

## Dati energetici

Tipologia di riscaldamento	centralizzato	Certificazione energetica	Diagnosi energetica
Riscaldamento	Pellet	Consumo energetico	356.40 kWh/m <sup>2</sup> a
CERTIFICAZIONE ENERGETICA VALIDO FINO A	26.07.2034	Classe di efficienza energetica	H
Fonte di alimentazione	Pellet		



CODICE OGGETTO: 24335045 - 26736 Krummhörn / Campen – Krummhörn

## La proprietà



CODICE OGGETTO: 24335045 - 26736 Krummhörn / Campen – Krummhörn

## La proprietà





CODICE OGGETTO: 24335045 - 26736 Krummhörn / Campen – Krummhörn

## La proprietà



CODICE OGGETTO: 24335045 - 26736 Krummhörn / Campen – Krummhörn

## La proprietà





CODICE OGGETTO: 24335045 - 26736 Krummhörn / Campen – Krummhörn

## La proprietà



CODICE OGGETTO: 24335045 - 26736 Krummhörn / Campen – Krummhörn

## La proprietà





CODICE OGGETTO: 24335045 - 26736 Krummhörn / Campen – Krummhörn

## La proprietà





**CODICE OGGETTO: 24335045 - 26736 Krummhörn / Campen – Krummhörn**

## Una prima impressione

Zum Verkauf steht ein charmantes Einfamilienhaus, das 1966 in solider Massivbauweise errichtet wurde. Die Immobilie befindet sich auf einem großzügigen Eigentumsgrundstück von ca. 1024 m<sup>2</sup> und bietet eine Wohnfläche von etwa 140 m<sup>2</sup> sowie eine Nutzfläche von rund 55 m<sup>2</sup>. Das Haus besticht durch seine gepflegte und kontinuierlich modernisierte Ausstattung. Der Eingangsbereich zwischen Haus und Garage wurde vollständig überdacht und führt Sie zum einen ins Haus, sowie in die Garage und direkt auf eine große, überdachte und beheizte Terrasse, die auf Höhe des Anbaus liegt und ideal zum Entspannen und Verweilen einlädt. Im Erdgeschoss des Hauses finden Sie einen großzügigen Wohn- und Essbereich, der durch einen massiven Kamin und zahlreiche Fenster besticht und so eine helle, aber auch gemütliche Atmosphäre schafft. Die moderne Einbauküche mit Kochinsel aus dem Jahr 2016 lässt keine Wünsche offen. Des Weiteren befindet sich im Erdgeschoss ein Schlafzimmer und ein Duschbad, wodurch die Möglichkeit des altengerechten Wohnens besteht. Aus dem Flur heraus haben Sie ebenfalls Zugang zur überdachten Terrasse. Über eine Holzterrasse gelangen Sie ins Obergeschoss. Diese Etage bietet ein großes Elternschlafzimmer mit Zugang zu einem Balkon, der einen traumhaften Weitblick bietet. Zwei weitere Kinderzimmer und ein WC vervollständigen das Raumangebot. Eines der Kinderzimmer verfügt zudem über eine charmante ostfriesische Dachterrasse. Der kleine Teilkeller des Hauses dient optimal als Vorratsraum und beherbergt die Pelletheizung, die im Jahr 2016 installiert wurde. Im Jahr 1971 wurde eine geräumige Garage errichtet, die im Jahr 1980 durch zwei weitere Räume erweitert wurde, welche nun einen Waschraum und einen Saunaraum bietet, was zusätzlichen Komfort bietet. Eine weitere Überdachung hinter dem Massivbau bietet Platz für eine Outdoorküche. Zudem gibt es einen kleinen Schuppen, der sich hinter der Garage und dem Anbau verbirgt. Die pflegeleicht angelegte Außenanlage und der große Garten ist ein weiteres Highlight dieses Immobilienangebotes. Für Ihren Fuhrpark stehen Ihnen vor der Garage vier Frestellplätze zur Verfügung, und neben der Garage befindet sich ein Carport. Die gesamte Immobilie wurde 2016 umfassend modernisiert und renoviert, wodurch sie sich in einem modernen Zustand präsentiert. Dieses Einfamilienhaus bietet somit eine perfekte Mischung aus Tradition und Moderne und ist bereit, neue Besitzer zu begeistern. Nutzen Sie diese einmalige Gelegenheit und machen Sie dieses besondere Haus zu Ihrem neuen Zuhause!

**CODICE OGGETTO: 24335045 - 26736 Krummhörn / Campen – Krummhörn**

## Tutto sulla posizione

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.

**CODICE OGGETTO: 24335045 - 26736 Krummhörn / Campen – Krummhörn**

## Ulteriori informazioni

Es liegt ein Energiebedarfsausweis vor. Dieser ist gültig bis 26.7.2034. Endenergiebedarf beträgt 356.40 kWh/(m<sup>2</sup>\*a). Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Pelletheizung. Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1966. 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.



CODICE OGGETTO: 24335045 - 26736 Krummhörn / Campen – Krummhörn

## Partner di contatto

Per ulteriori informazioni, si prega di contattare la persona di riferimento:

Nils Onken

---

Fockenbollwerkstraße 1 Aurich / Frisia 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)