

Krummhörn – Krummhörn

# Gepflegte und möblierte Doppelhaushälfte in ruhiger Sackgassenlage von Campen

CODICE OGGETTO: 24418066

Neuvorstellung



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

PREZZO D'ACQUISTO: 189.000 EUR • SUPERFICIE NETTA: ca. 105 m<sup>2</sup> • VANI: 5 • SUPERFICIE DEL TERRENO: 400 m<sup>2</sup>

CODICE OGGETTO: 24418066 - 26736 Krummhörn – Krummhörn

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

CODICE OGGETTO: 24418066 - 26736 Krummhörn – Krummhörn

## A colpo d'occhio

CODICE OGGETTO	24418066	Prezzo d'acquisto	189.000 EUR
Superficie netta	ca. 105 m <sup>2</sup>	Casa	Porzioni di bifamiliari
Tipologia tetto	a falde spezzate	Compenso di mediazione	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Vani	5	Modernizzazione / Riqualficazione	2015
Camere da letto	3	Stato dell'immobile	Curato
Bagni	2	Tipologia costruttiva	massiccio
Anno di costruzione	1950	Superficie lorda	ca. 29 m <sup>2</sup>
		Caratteristiche	Terrazza, Bagni di servizio, Giardino / uso comune, Cucina componibile

CODICE OGGETTO: 24418066 - 26736 Krummhörn – Krummhörn

## Dati energetici

Tipologia di riscaldamento	centralizzato	Certificazione energetica	Diagnosi energetica
Riscaldamento	Gas	Consumo energetico	230.80 kWh/m <sup>2</sup> a
CERTIFICAZIONE ENERGETICA VALIDO FINO A	19.05.2025	Classe di efficienza energetica	G
Fonte di alimentazione	Gas	Anno di costruzione secondo il certificato energetico	2011



CODICE OGGETTO: 24418066 - 26736 Krummhörn – Krummhörn

## La proprietà



CODICE OGGETTO: 24418066 - 26736 Krummhörn – Krummhörn

## La proprietà





CODICE OGGETTO: 24418066 - 26736 Krummhörn – Krummhörn

## La proprietà



CODICE OGGETTO: 24418066 - 26736 Krummhörn – Krummhörn

## La proprietà





CODICE OGGETTO: 24418066 - 26736 Krummhörn – Krummhörn

## La proprietà



**CODICE OGGETTO: 24418066 - 26736 Krummhörn – Krummhörn**

## Una prima impressione

Willkommen in Ihrem neuen Zuhause! Diese äußerst gepflegte Doppelhaushälfte bietet auf ca. 105 qm Wohnfläche alles, was das Herz begehrt. Das Grundstück ist mit ca. 400 qm pflegeleicht gestaltet und lädt zum Entspannen ein. Ausstattung und Raumaufteilung:

- Einzugsbereit und ebenerdig bewohnbar: Ideal für alle Generationen und barrierefreies Wohnen – komplett möblierte Übergabe.
- 3 Schlafzimmer: Genügend Platz für die ganze Familie oder Homeoffice.
- Gemütlicher kleiner Wintergarten: Perfekt für entspannte Stunden das ganze Jahr über.
- Badezimmer im Erdgeschoss und Obergeschoss: Komfort auf beiden Ebenen.
- Neuwertiger Holzfußboden in allen Wohn- und Schlafräumen: Hochwertig und pflegeleicht.
- Überwiegend Insektenschutz an den Fenstern: Schutz vor unbetenen Gästen.
- Verdunklungsrollos im Obergeschoss: Für ungestörten Schlaf und Privatsphäre.

Außenbereich: •Hochwertige Gartenhütte auf Betonfundament: Mit separatem Abstellraum für zusätzlichen Stauraum. •Ruhige Sackgassenlage: Keine Durchgangsstraße, ideal für Familien und ruhesuchende Paare. Diese Immobilie überzeugt durch ihre liebevolle Pflege und die durchdachte Ausstattung. Hier können Sie sofort einziehen und sich wohlfühlen. Überzeugen Sie sich selbst und vereinbaren Sie einen Besichtigungstermin! Ihr neues Zuhause wartet auf Sie!

CODICE OGGETTO: 24418066 - 26736 Krummhörn – Krummhörn

## Dettagli dei servizi

Ebenerdig bewohnbar  
Kleiner Wintergarten  
Einbauküche  
Komplett möbliert  
Gasleitung für Gasherd vorhanden  
Hochwertiger Holzboden in allen Wohn- und Schlafräumen  
Starkstromanschluss  
Überwiegend Insektenschutz  
Verdunklungsrollos im Obergeschoss  
Sat-Schüssel  
Gartenhütte auf Betonfundament mit separatem Abstellraum  
Kleiner pflegeleichter Garten  
Teilunterkellert



**CODICE OGGETTO: 24418066 - 26736 Krummhörn – 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: 24418066 - 26736 Krummhörn – Krummhörn**

## Ulteriori informazioni

Es liegt ein Energiebedarfsausweis vor. Dieser ist gültig bis 19.5.2025. Endenergiebedarf beträgt 230.80 kwh/(m<sup>2</sup>\*a). Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Gas. Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 2011. 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.

**CODICE OGGETTO: 24418066 - 26736 Krummhörn – 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)