

Krummhörn / Groothusen – Emden

# Modernes Wohnglück in ruhiger Lage – Ihr neues Zuhause wartet

**CODICE OGGETTO: 24335054**



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

**PREZZO D'ACQUISTO: 189.900 EUR • SUPERFICIE NETTA: ca. 128 m<sup>2</sup> • VANI: 4 • SUPERFICIE DEL TERRENO: 800 m<sup>2</sup>**

CODICE OGGETTO: 24335054 - 26736 Krummhörn / Groothusen – Emden

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

CODICE OGGETTO: 24335054 - 26736 Krummhörn / Groothusen – Emden

## A colpo d'occhio

CODICE OGGETTO	24335054
Superficie netta	ca. 128 m <sup>2</sup>
Tipologia tetto	a due falde
Vani	4
Camere da letto	3
Bagni	2
Anno di costruzione	1966
Garage/Posto auto	1 x Garage, 1 x Altro

Prezzo d'acquisto	189.900 EUR
Casa	Casa unifamiliare
Compenso di mediazione	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Modernizzazione / Riqualficazione	2023
Stato dell'immobile	Ammodernato
Tipologia costruttiva	massiccio
Caratteristiche	Terrazza, Bagni di servizio, Giardino / uso comune, Cucina componibile

**CODICE OGGETTO: 24335054 - 26736 Krummhörn / Groothusen – Emden**

## Dati energetici

Tipologia di riscaldamento	centralizzato	Certificazione energetica	Diagnosi energetica
Riscaldamento	Gas	Consumo energetico	228.30 kWh/m <sup>2</sup> a
CERTIFICAZIONE ENERGETICA VALIDO FINO A	10.10.2034	Classe di efficienza energetica	G
Fonte di alimentazione	Gas	Anno di costruzione secondo il certificato energetico	1966

CODICE OGGETTO: 24335054 - 26736 Krummhörn / Groothusen – Emden

## La proprietà



CODICE OGGETTO: 24335054 - 26736 Krummhörn / Groothusen – Emden

## La proprietà



CODICE OGGETTO: 24335054 - 26736 Krummhörn / Groothusen – Emden

## La proprietà



CODICE OGGETTO: 24335054 - 26736 Krummhörn / Groothusen – Emden

## La proprietà





CODICE OGGETTO: 24335054 - 26736 Krummhörn / Groothusen – Emden

## La proprietà



CODICE OGGETTO: 24335054 - 26736 Krummhörn / Groothusen – Emden

## La proprietà



CODICE OGGETTO: 24335054 - 26736 Krummhörn / Groothusen – Emden

## La proprietà



**CODICE OGGETTO: 24335054 - 26736 Krummhörn / Groothusen – Emden**

## Una prima impressione

Zum Verkauf steht ein gepflegtes Einfamilienhaus mit einer großzügigen Wohnfläche von ca. 128 m<sup>2</sup> und einem weitläufigen Grundstück von ca. 800 m<sup>2</sup>. Die Immobilie bietet insgesamt vier Zimmer, darunter drei Schlafzimmer und zwei Badezimmer, und eignet sich hervorragend für Familien oder Paare, die Wert auf Platz und Komfort legen. Beim Betreten des Hauses fällt sofort die gepflegte und moderne Ausstattung auf. Die Küche wurde im Jahr 2016 erneuert und bietet zeitgemäße Annehmlichkeiten sowie ausreichend Stauraum und Arbeitsfläche für heimische Kochenthusiasten. Große Fenster, ebenfalls aus dem Jahr 2016, lassen viel Tageslicht in die Räume und tragen zu einer freundlichen Atmosphäre bei. Das Dach des Hauses wurde erst im Jahr 2023 neu gedeckt, was sowohl optisch als auch technisch auf dem neuesten Stand ist. Des Weiteren wurden alle Elektrikarbeiten in zwei Phasen, 2018 und 2020, durchgeführt, was zusätzliche Sicherheit und Funktionalität gewährleistet. Für wohlige Wärme sorgt die moderne Heizung aus dem Jahr 2020. Besonderes Augenmerk wurde auch auf die Badezimmer gelegt. Das Badezimmer im Erdgeschoss wurde im Jahr 2018 komplett saniert und bietet neben einer Dusche auch hochwertige Keramiken und Armaturen. Im Obergeschoss wurde das Badezimmer im Jahr 2020 modernisiert und erfüllt ebenfalls hohe Anforderungen an Komfort und Design. Zu den weiteren Ausstattungsmerkmalen des Hauses zählt ein praktisches Gartenhaus, das zusätzlichen Stauraum für Gartengeräte und Co. bietet. Eine Garage sorgt für sichere Stellplätze und rundet das Angebot ab. Der Außenbereich besticht durch einen großen, gepflegten Garten, der viel Raum für Aktivitäten im Freien bietet. Ob für Kinder zum Spielen, für Gartenpartys oder einfach zum Entspannen – das Grundstück lässt keine Wünsche offen. Die Raumaufteilung ist durchdacht und funktional. Im Erdgeschoss befinden sich neben der Küche ein großzügiges Wohnzimmer und ein Badezimmer. Im Obergeschoss sind die drei Schlafzimmer zu finden, die ebenfalls gut geschnitten und optimal nutzbar sind. Ein weiteres Badezimmer auf dieser Etage sorgt für zusätzliche Bequemlichkeit. Diese Immobilie überzeugt durch ihre umfassenden Modernisierungen und die gelungene Kombination aus Wohnkomfort und großzügigem Außengelände. Der zeitgemäße Zustand aller technischen Anlagen und die hochwertigen Renovierungen der letzten Jahre machen das Haus zu einer langfristigen und attraktiven Wohnlösung. Dank der Größe und der durchdachten Raumaufteilung eignet sich das Einfamilienhaus sowohl für eine wachsende Familie als auch für Paare, die Wert auf Freiraum und komfortables Wohnen legen. Aufgrund der aufeinander abgestimmten Modernisierungen und der herausragenden Pflege bedarf es keinerlei kurzfristigen Investitionen seitens der neuen Eigentümer. Das Haus befindet sich auf einem Erbpachtgrundstück, kann jedoch von der Gemeinde abgelöst werden. Der aktuelle Erbpachtvertrag hat eine Restlaufzeit von 40

Jahren und der Erbpachtzinssatz beträgt derzeit 173€ für das Jahr 2024. Für weitere Informationen oder einen Besichtigungstermin stehen wir Ihnen gerne zur Verfügung. Kontaktieren Sie uns, um diese attraktive Immobilie persönlich kennenzulernen.

**CODICE OGGETTO: 24335054 - 26736 Krummhörn / Groothusen – Emden**

## Dettagli dei servizi

- Wohnfläche ca.128qm
- Grundstücksfläche ca. 800qm
- Küche 2016
- Fenster 2016 (Doppelverglasung)
- Dach 2023 (gedämmt)
- Badezimmer OG 2020
- Badezimmer EG 2018
- Heizung 2020
- Elektrik 2018/2020
- Gartenhaus
- Garage
- Terasse mit Überdachung
- Wintergarten
- teilunterkellert
- Rollläden
- gepflegter großer Garten

**CODICE OGGETTO: 24335054 - 26736 Krummhörn / Groothusen – Emden**

## Tutto sulla posizione

Groothusen ist ein idyllisches Warfendorf in der Gemeinde Krummhörn, gelegen im wunderschönen Ostfriesland an der Nordseeküste. Umgeben von malerischer Natur, historischen Bauten und einem besonderen maritimen Flair, bietet dieser Ort eine einzigartige Lebensqualität. Die ruhige und naturnahe Umgebung lädt zu erholsamen Spaziergängen und Radtouren ein, während der Nordseeküstenradweg und das Wattenmeer in unmittelbarer Nähe zu ausgedehnten Ausflügen locken. Groothusen ist Teil der historischen „Drei-Kirchen-Gemeinde“, bekannt für seine gut erhaltenen Gulfhöfe und charmanten Backsteinhäuser. Der Ort vereint Tradition mit einer hervorragenden Anbindung an umliegende Städte. Die Kreisstadt Emden ist nur etwa 15 Kilometer entfernt und bietet umfassende Einkaufsmöglichkeiten, kulturelle Angebote sowie eine Anbindung an das Bahnnetz und die Autobahn A31. Neben der Nähe zur Nordsee und dem UNESCO-Weltnaturerbe Wattenmeer besticht Groothusen durch seine Ruhe und den ländlichen Charme, der für Familien, Naturliebhaber und Ruhesuchende besonders attraktiv ist. Durch die gute Verkehrsanbindung sind auch Küstenorte wie Greetsiel und der Fischereihafen von Emden schnell zu erreichen, sodass Erholung und maritime Erlebnisse stets in greifbarer Nähe sind. Groothusen ist ein Ort, der Geschichte, Natur und Ruhe vereint und dennoch alle Annehmlichkeiten des modernen Lebens in Reichweite bietet – ideal für alle, die ein idyllisches Zuhause abseits des städtischen Trubels suchen.

**CODICE OGGETTO: 24335054 - 26736 Krummhörn / Groothusen – Emden**

## Ulteriori informazioni

Es liegt ein Energiebedarfsausweis vor. Dieser ist gültig bis 10.10.2034.  
Endenergiebedarf beträgt 228.30 kwh/(m<sup>2</sup>\*a). Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Gas. Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1966. 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: 24335054 - 26736 Krummhörn / Groothusen – Emden**

## 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)