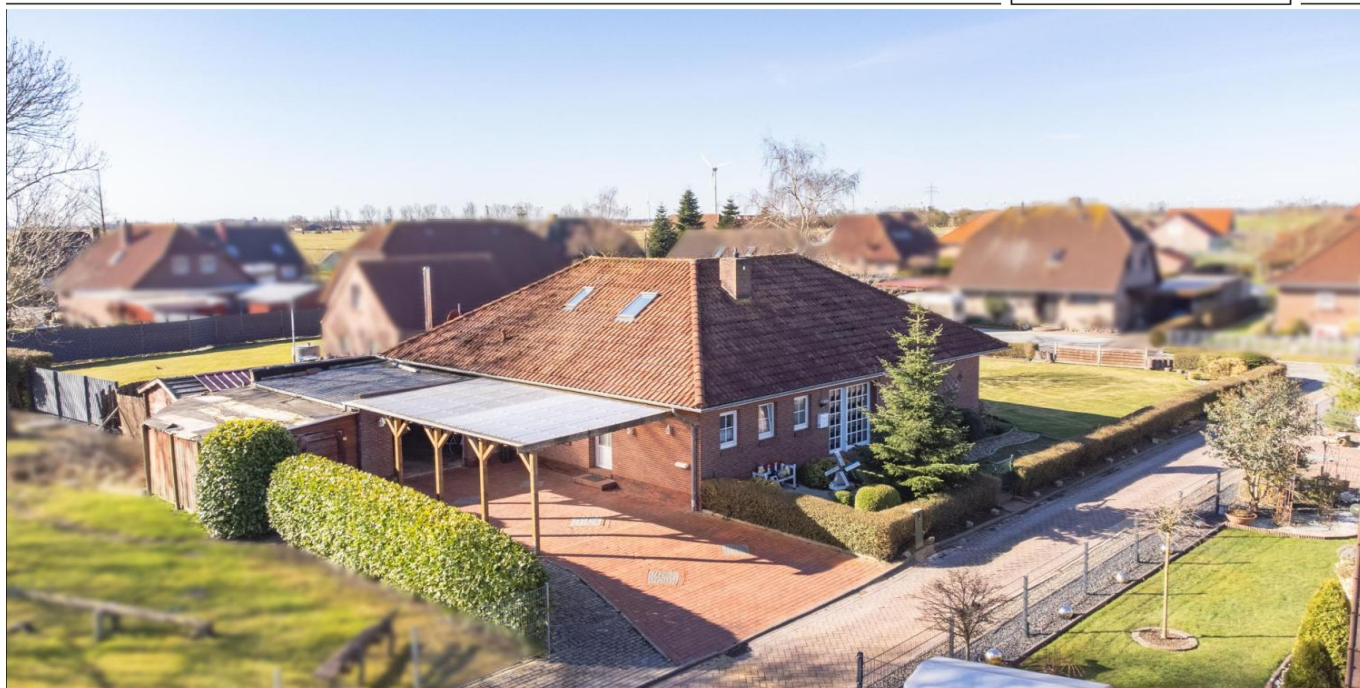


Krummhörn / Grimersum – Krummhörn

# Modernisiert & ruhig gelegen – Winkelbungalow mit PV-Anlage

**CODICE OGGETTO: 25335024**



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

**PREZZO D'ACQUISTO: 279.900 EUR • SUPERFICIE NETTA: ca. 191,66 m<sup>2</sup> • VANI: 6 • SUPERFICIE DEL TERRENO: 978 m<sup>2</sup>**

**CODICE OGGETTO: 25335024 - 26736 Krummhörn / Grimersum – 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: 25335024 - 26736 Krummhörn / Grimersum – Krummhörn**

## A colpo d'occhio

CODICE OGGETTO	25335024	Prezzo d'acquisto	279.900 EUR
Superficie netta	ca. 191,66 m <sup>2</sup>	Compenso di mediazione	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Tipologia tetto	a padiglione	Modernizzazione / Riqualficazione	2018
Vani	6	Stato dell'immobile	Curato
Bagni	1	Tipologia costruttiva	massiccio
Anno di costruzione	1982	Superficie lorda	ca. 27 m <sup>2</sup>
Garage/Posto auto	1 x Carport, 1 x Garage, 1 x Altro	Caratteristiche	Bagni di servizio, Caminetto, Giardino / uso comune

CODICE OGGETTO: 25335024 - 26736 Krummhörn / Grimersum – Krummhörn

## Dati energetici

Tipologia di riscaldamento	centralizzato	Certificazione energetica	Attestato di prestazione energetica
Riscaldamento	Gas	Consumo finale di energia	133.30 kWh/m <sup>2</sup> a
CERTIFICAZIONE ENERGETICA VALIDO FINO A	08.09.2034	Classe di efficienza energetica	D
Fonte di alimentazione	Gas	Anno di costruzione secondo il certificato energetico	1982

CODICE OGGETTO: 25335024 - 26736 Krummhörn / Grimersum – Krummhörn

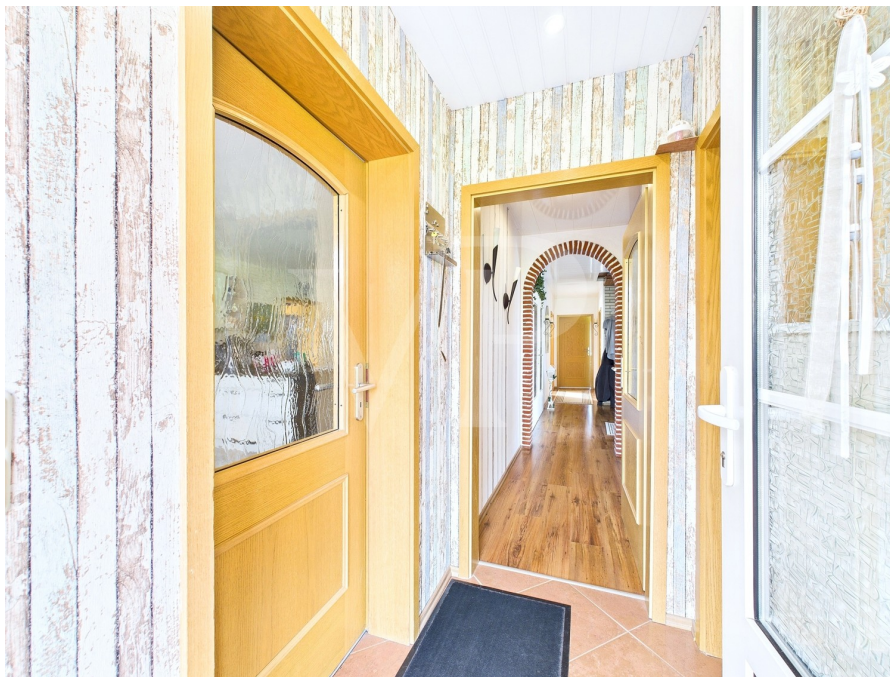
## La proprietà





CODICE OGGETTO: 25335024 - 26736 Krummhörn / Grimersum – Krummhörn

## La proprietà



CODICE OGGETTO: 25335024 - 26736 Krummhörn / Grimersum – Krummhörn

## La proprietà



**CODICE OGGETTO: 25335024 - 26736 Krummhörn / Grimersum – Krummhörn**

## Una prima impressione

Zum Verkauf steht ein gepflegter Bungalow, der im Jahr 1982 erbaut und fortlaufend modernisiert wurde. Diese attraktive Immobilie befindet sich auf einem ca. 978 m<sup>2</sup> großen Grundstück und bietet Ihnen eine großzügige Wohnfläche von ca. 176 m<sup>2</sup>. Die Lage des Hauses bietet eine angenehme Privatsphäre und viel Platz im Außenbereich für diverse Nutzungsmöglichkeiten. Der Bungalow verfügt über insgesamt sechs Zimmer, die sich ideal für eine große Familie oder für Menschen mit einem hohen Platzbedarf eignen. Der zentrale Wohnbereich beeindruckt durch eine offene Küche, die im Jahr 2018 modernisiert wurde. Diese bietet nicht nur ausreichend Stauraum, sondern auch moderne Küchengeräte und eine großzügig gestaltete Arbeitsfläche. Angrenzend befindet sich das geräumige Wohnzimmer, das durch seine große Fensterfront viel Tageslicht hereinlässt. Das Haus ist ausgestattet mit einer modernen Zentralheizung, die ebenfalls 2018 erneuert wurde, um größtmögliche Energieeffizienz zu gewährleisten. Unterstützt wird dieses System durch eine Photovoltaikanlage, die ebenfalls 2018 installiert wurde und somit zu einer umweltfreundlichen und kostensparenden Energieversorgung beiträgt. Ebenfalls ist eine Vorrichtung für eine Wallbox vorhanden, was die Immobilie für Elektrofahrzeugbesitzer besonders interessant macht. Das Badezimmer im Erdgeschoss bietet eine moderne Dusche, die 2022 erneuert wurde und sich harmonisch in das Gesamtbild der Innenausstattung einfügt. Ein besonderes Highlight sind die im Jahr 2020 eingebauten Dachfenster, die für zusätzliche Helligkeit und eine verbesserte Belüftung sorgen. Im Außenbereich des Hauses befindet sich eine Terrassenüberdachung, die bis 2022 erneuert wurde und vielseitige Nutzungsmöglichkeiten bietet, sei es zum Entspannen oder für gesellige Abende mit Gästen. Ergänzend zum Haupthaus gibt es eine Garage sowie einen Carport, die ausreichend Parkmöglichkeiten für mehrere Fahrzeuge bieten. Der Garten der Immobilie ist großzügig gestaltet und bietet genügend Raum für individuelle Gestaltungsideen, ob als Zier- oder Nutzgarten. Die Kombination aus der weitläufigen Grundstücksfläche und der modernen Ausstattung des Bungalows macht diese Immobilie besonders attraktiv für all diejenigen, die auf der Suche nach einem gepflegten Wohnsitz und einer ruhigen Lage sind. Insgesamt präsentiert sich dieser Bungalow in einem sehr gepflegten Zustand und bietet durch die erfolgten Modernisierungen einen hohen Wohnkomfort. Die Investitionen in die Immobilie wurden sorgfältig geplant und umgesetzt, um ein langlebiges und energieeffizientes Zuhause zu schaffen. Kontaktieren Sie uns gerne, um weitere Informationen zu erhalten oder einen Besichtigungstermin zu vereinbaren. Diese Immobilie bietet Ihnen die Möglichkeit, komfortables Wohnen mit modernen Annehmlichkeiten zu kombinieren.



**CODICE OGGETTO: 25335024 - 26736 Krummhörn / Grimersum – Krummhörn**

## Dettagli dei servizi

- ca. 978qm Grundstücksfläche
- ca. 176qm Wohnfläche
- ruhige Lage
- Offene Küche (2018)
- Photovoltaikanlage (2018)
- Heizung (2018)
- Vorrichtung für Wallbox vorhanden
- Dachfenster (2020)
- Terrassenüberdachung erneuert (2022)
- Dusche EG (2022)
- Garage
- Carport

**CODICE OGGETTO: 25335024 - 26736 Krummhörn / Grimmersum – Krummhörn**

## Tutto sulla posizione

Grimmersum, ein idyllischer Ortsteil der Gemeinde Krummhörn in Ostfriesland, besticht durch seine ruhige, naturnahe Lage und seinen charmanten, ländlichen Charakter. Eingebettet in eine weite Marschlandschaft mit grünen Wiesen und typisch ostfriesischen Bauernhöfen, bietet der Ort Erholung und Entschleunigung pur. Durch die Nähe zur Nordsee und den beliebten Sielorten wie Greetsiel (ca. 10 km) ist Grimmersum ein idealer Ausgangspunkt für Naturfreunde, Radfahrer und Wassersportler. Der malerische Leybucht polder sowie das Wattenmeer, das zum UNESCO-Weltnaturerbe gehört, sind nur einen Katzensprung entfernt und laden zu ausgedehnten Spaziergängen und Beobachtungen der einzigartigen Vogelwelt ein. Trotz der ländlichen Ruhe ist die Infrastruktur gut: Einkaufsmöglichkeiten, Restaurants und kulturelle Sehenswürdigkeiten sind in den umliegenden Ortschaften schnell erreichbar. Auch die Stadt Emden mit ihrem Hafen, Museen und vielfältigen Einkaufsmöglichkeiten ist nur etwa 15 km entfernt. Ob als Wohnort oder für einen erholsamen Urlaub – Grimmersum verbindet die Schönheit der ostfriesischen Natur mit einer angenehmen Erreichbarkeit und typisch norddeutscher Gelassenheit.

**CODICE OGGETTO: 25335024 - 26736 Krummhörn / Grimersum – Krummhörn**

## Ulteriori informazioni

Es liegt ein Energieverbrauchsausweis vor. Dieser ist gültig bis 8.9.2034.  
Endenergieverbrauch beträgt 133.30 kwh/(m<sup>2</sup>\*a). Wesentlicher Energieträger der  
Heizung ist Gas. Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1982. Die  
Energieeffizienzklasse ist D.

**CODICE OGGETTO: 25335024 - 26736 Krummhörn / Grimersum – 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)