

Großefehn

# Saniertes Landhaus mit mehreren großzügigen Wohneinheiten und Weideland

CODICE OGGETTO: 242100112



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

PREZZO D'ACQUISTO: 415.000 EUR • SUPERFICIE NETTA: ca. 221,66 m<sup>2</sup> • VANI: 8 • SUPERFICIE DEL TERRENO: 17.687 m<sup>2</sup>

CODICE OGGETTO: 242100112 - 26629 Großefehn

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

CODICE OGGETTO: 242100112 - 26629 Großefehn

## A colpo d'occhio

CODICE OGGETTO	242100112
Superficie netta	ca. 221,66 m <sup>2</sup>
Tipologia tetto	a due falde
DISPONIBILE DAL	Previo accordo
Vani	8
Camere da letto	5
Bagni	3
Anno di costruzione	1955
Garage/Posto auto	6 x superficie libera, 2 x Garage

Prezzo d'acquisto	415.000 EUR
Casa	Casa plurifamiliare
Compenso di mediazione	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Modernizzazione / Riqualficazione	2021
Tipologia costruttiva	massiccio
Superficie lorda	ca. 0 m <sup>2</sup>
Caratteristiche	Terrazza, Bagni di servizio, Giardino / uso comune, Cucina componibile

CODICE OGGETTO: 242100112 - 26629 Großefehn

## Dati energetici

Tipologia di riscaldamento	centralizzato	Certificazione energetica	Diagnosi energetica
Riscaldamento	Gas	Consumo energetico	125.80 kWh/m²a
CERTIFICAZIONE ENERGETICA VALIDO FINO A	07.03.2034	Classe di efficienza energetica	D
Fonte di alimentazione	Gas		



CODICE OGGETTO: 242100112 - 26629 Großefehn

## La proprietà





CODICE OGGETTO: 242100112 - 26629 Großefehn

## La proprietà



CODICE OGGETTO: 242100112 - 26629 Großefehn

## La proprietà





CODICE OGGETTO: 242100112 - 26629 Großefehn

## La proprietà





**CODICE OGGETTO: 242100112 - 26629 Großsefeln**

## Una prima impressione

Das charmante Landhaus mit zwei Wohneinheiten und zusätzlicher Nutzfläche bietet eine einladende Wohnatmosphäre auf einem großzügigen Grundstück von 17.687 Quadratmetern. Mit einer Gesamtwohnfläche von circa 210 Quadratmetern präsentiert sich dieses Anwesen als ein idealer Ort für Familien, die nach Ruhe, Raum und Komfort suchen. Das Haupthaus wurde 1955 errichtet, 1994 wurde ergänzend ein Anbau errichtet, welcher heute die Einliegerwohnung bildet. Im Erdgeschoss und Obergeschoss wurde die Immobilie umfassend saniert und erstrahlt nun in modernem Glanz. Ein besonderes Highlight ist der großzügige Wintergarten, der als ein harmonischer Übergang zwischen Innen- und Außenbereich dient und das ganze Jahr über ein angenehmes Ambiente bietet. Zudem befindet sich im Erdgeschoss ein Schlafzimmer und die zeitlose Küche. Ein Badezimmer mit Dusche komplettiert die Annehmlichkeiten auf dieser Etage. Die Einliegerwohnung ist eine hervorragende Ergänzung des Hauses und bietet eine separate Wohneinheit für Gäste, Familienmitglieder oder als potenzielle Einnahmequelle durch Vermietung. Diese verfügt über ein gemütliches Wohnzimmer, eine voll ausgestattete Küche, ein Schlafzimmer und einen praktischen Abstellraum, der zusätzlichen Stauraum bietet. Auf dem weitläufigen Grundstück finden Bewohner ausreichend Platz für Erholung und Freizeitgestaltung im Grünen. Für Fahrzeuge stehen zahlreiche Parkplätze sowie zwei Garagen zur Verfügung, die gleichzeitig auch Platz für Gartengeräte oder Fahrräder bieten. Ein großer Schuppen ergänzt die Nutzfläche des Anwesens und bietet Möglichkeiten zur Lagerung von Holz, Werkzeugen oder anderen Utensilien. Insgesamt vereint dieses Landhaus rustikalen Charme mit modernem Wohnkomfort und bietet seinen Bewohnern ein idyllisches Zuhause inmitten einer malerischen Umgebung.

**CODICE OGGETTO: 242100112 - 26629 Großefehn**

## Dettagli dei servizi

- Anbau 1994
- Wintergarten 2006
- 2 Garagen
- Carport
- knapp 2 Hektar Grundstück
- Gewächshaus 2022
- Terrasse 2020
- ELW

**CODICE OGGETTO: 242100112 - 26629 Großefehn**

## Tutto sulla posizione

Dieses Mehrfamilienhaus befindet sich auf einem großen Grundstück in einer ruhigen Wohnlage von Ost-Großefehn. Zum kulturellen Erbe der Gemeinde Großefehn zählt neben den historischen Kirchen auch der größtenteils erhaltene Fehncharakter dank der Kanäle und Brücken. In der Gemeinde sind zudem fünf historische Windmühlen erhalten geblieben, weshalb sich Großefehn auch als Mühlengemeinde oder Fünf-Mühlen-Land bezeichnet. Die Städte Leer und Aurich und damit auch die städtische Infrastruktur, ist in jeweils ca. 15 Minuten mit dem Auto zu erreichen. Einkaufsmöglichkeiten sowie Schulen, Ärzte und Apotheke sind in unmittelbarer Nähe zu erreichen. Über die gute Verkehrsanbindung gelangen Sie ebenso in kurzer Zeit in die Universitätsstadt Oldenburg sowie an die Nordseeküste. Die Nordseeküste und damit auch die Fähranleger zu den ostfriesischen Inseln sorgen für eine ideale Anbindung an eines der beliebtesten Urlaubsgebiete Deutschlands. Sie können Tagesausflüge planen und eine abwechslungsreiche Freizeitgestaltung realisieren. Das Erholungsgebiet 'Timmler Meer' ist ebenfalls schnell erreichbar und durch den ansässigen Bootshafen und die Angebote für Jung und Alt besonders interessant.



**CODICE OGGETTO: 242100112 - 26629 Großefehn**

## Ulteriori informazioni

Es liegt ein Energiebedarfsausweis vor. Dieser ist gültig bis 7.3.2034. Endenergiebedarf beträgt 125.80 kwh/(m<sup>2</sup>\*a). Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Gas. Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1955. Die Energieeffizienzklasse ist D.

**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: 242100112 - 26629 Großefehn**

## 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)