

Großefehn

# Großzügiges Einfamilienhaus mit Einliegerwohnung in sanierungsbedürftigem Zustand

CODICE OGGETTO: 25210012



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

PREZZO D'ACQUISTO: 149.000 EUR • SUPERFICIE NETTA: ca. 170 m<sup>2</sup> • VANI: 7 • SUPERFICIE DEL TERRENO: 1.846 m<sup>2</sup>

CODICE OGGETTO: 25210012 - 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: 25210012 - 26629 Großefehn

## A colpo d'occhio

CODICE OGGETTO	25210012
Superficie netta	ca. 170 m <sup>2</sup>
Tipologia tetto	a due falde
Vani	7
Camere da letto	5
Bagni	2
Anno di costruzione	1969
Garage/Posto auto	2 x Carport, 4 x superficie libera

Prezzo d'acquisto	149.000 EUR
Casa	Casa unifamiliare
Compenso di mediazione	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Tipologia costruttiva	massiccio
Caratteristiche	Terrazza, Bagni di servizio, Cucina componibile

CODICE OGGETTO: 25210012 - 26629 Großefehn

## Dati energetici

Tipologia di riscaldamento	centralizzato	Certificazione energetica	Diagnosi energetica
Riscaldamento	Gas	Consumo energetico	391.70 kWh/m <sup>2</sup> a
CERTIFICAZIONE ENERGETICA VALIDO FINO A	14.03.2035	Classe di efficienza energetica	H
Fonte di alimentazione	Gas	Anno di costruzione secondo il certificato energetico	1969

CODICE OGGETTO: 25210012 - 26629 Großefehn

## La proprietà



CODICE OGGETTO: 25210012 - 26629 Großefehn

## La proprietà



CODICE OGGETTO: 25210012 - 26629 Großefehn

## La proprietà



CODICE OGGETTO: 25210012 - 26629 Großefehn

## La proprietà





CODICE OGGETTO: 25210012 - 26629 Großefehn

## La proprietà



**CODICE OGGETTO: 25210012 - 26629 Großefehn**

## Una prima impressione

Dieses Einfamilienhaus mit Einliegerwohnung aus dem Jahr 1969 bietet auf ca. 170 m<sup>2</sup> Wohnfläche viel Potenzial für eine umfassende Sanierung. Das großzügige Grundstück von rund 1.846 m<sup>2</sup> liegt in einer ruhigen, naturnahen Umgebung und bietet die Möglichkeit, das Haus nach eigenen Vorstellungen und Bedürfnissen zu gestalten. Das Haus erstreckt sich über zwei Etagen und verfügt insgesamt über 7 Zimmer, darunter 5 geräumige Schlafzimmer, die ausreichend Platz für eine Familie bieten. Ein besonderes Highlight ist die separate Einliegerwohnung, die vielfältig genutzt werden kann, z. B. als Gästeparlament, Büro oder auch als potenzielle Einnahmequelle. Der Zustand des Hauses erfordert eine umfassende Sanierung, was Ihnen die Freiheit gibt, die Räume nach Ihren Vorstellungen zu renovieren und modern zu gestalten. Die Aufteilung und der Grundriss bieten eine gute Basis für eine individuelle Anpassung an Ihre Bedürfnisse. Der große Garten ist ein weiteres Plus der Immobilie. Mit einem kleinen Gartenteich und einem unverbauten Blick auf die angrenzenden Felder genießen Sie hier eine hohe Privatsphäre und eine angenehme Ruhe. Der Außenbereich bietet zudem zahlreiche Möglichkeiten zur Gartengestaltung, sei es für eine entspannte Ruheroase oder für ein Familienparadies. Durch die ländliche Lage können Sie die Vorzüge der Natur in vollen Zügen genießen und sind gleichzeitig nicht weit von örtlichen Annehmlichkeiten und Verkehrsanbindungen entfernt. Diese Mischung aus Ruhe und guter Erreichbarkeit macht das Objekt besonders attraktiv für Käufer, die ein Sanierungsprojekt suchen, um ein individuelles Zuhause in einer schönen Umgebung zu schaffen.

**CODICE OGGETTO: 25210012 - 26629 Großefehn**

## Dettagli dei servizi

- Sanierungsbedürftig
- Gartenteich
- Dachboden
- zwei Wohneinheiten
- direkte Kanallage
- unbebaute Aussicht
- Carport
- Außenjalousien
- Gastherme
- Einbauküche

**CODICE OGGETTO: 25210012 - 26629 Großefehn**

## Tutto sulla posizione

Großefehn ist eine ländliche Gemeinde im Westen des Landkreises Aurich in Niedersachsen und liegt im Herzen des ostfriesischen Fehngebiets. Der Ort befindet sich etwa 15 Kilometer nordwestlich von Aurich und rund 25 Kilometer südwestlich von Emden. Die Region zeichnet sich durch ihre typische Fehnlandschaft aus, die von Kanälen, Gräben und Moorgebieten geprägt ist. Die Gemeinde ist verkehrstechnisch gut angebunden, sowohl über die Bundesstraße B72, die durch das Gebiet verläuft, als auch über eine Vielzahl kleinerer Straßen, die die umliegenden Dörfer miteinander verbinden. Für die tägliche Versorgung gibt es in Großefehn mehrere Supermärkte, Bäckereien und Fachgeschäfte, die den Bedürfnissen der Bewohner gerecht werden. Die medizinische Versorgung ist ebenfalls gut abgedeckt. In Großefehn gibt es Hausarztpraxen, Zahnarztpraxen und eine Apotheke. Für weitergehende Behandlungen oder spezialisierte Versorgung können die nahegelegenen Städte Aurich und Emden mit ihren Krankenhäusern und Facharztpraxen schnell erreicht werden. Die Umgebung von Großefehn ist von einer malerischen Natur geprägt, mit zahlreichen Rad- und Wanderwegen, die sowohl Einheimischen als auch Touristen eine Vielzahl von Freizeitmöglichkeiten bieten. In der Region befinden sich zudem zahlreiche denkmalgeschützte Gebäude, die von der langen Geschichte der Fehnwirtschaft und dem Leben der Menschen im 18. und 19. Jahrhundert zeugen.

**CODICE OGGETTO: 25210012 - 26629 Großefehn**

## Ulteriori informazioni

Es liegt ein Energiebedarfsausweis vor. Dieser ist gültig bis 14.3.2035. Endenergiebedarf beträgt 391.70 kWh/(m<sup>2</sup>\*a). Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Gas. Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1969. 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: 25210012 - 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)