

Großefehn

# Großzügiges Einfamilienhaus mit Einliegerwohnung in sanierungsbedürftigem Zustand

Número da propriedade: 25210012



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

PREÇO DE COMPRA: 149.000 EUR • ÁREA: ca. 170 m<sup>2</sup> • QUARTOS: 7 • ÁREA DO TERRENO: 1.846 m<sup>2</sup>

Número da propriedade: 25210012 - 26629 Großefehn

- Numa vista geral
- O imóvel
- Dados energéticos
- Uma primeira impressão
- Detalhes do equipamento
- Tudo sobre a localização
- Outras informações
- Pessoa de contacto

Número da propriedade: 25210012 - 26629 Großefehn

## Numa vista geral

Número da propriedade	25210012	Preço de compra	149.000 EUR
Área	ca. 170 m <sup>2</sup>	Natureza	Casa unifamiliar / Moradia
Forma do telhado	Telhado de sela	Comissão para arrendatários	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Quartos	7	Tipo de construção	Sólido
Quartos	5	Móveis	Terraço, WC de hóspedes, Cozinha embutida
Casas de banho	2		
Ano de construção	1969		
Tipo de estacionamento	2 x Car port, 4 x Lugar de estacionamento ao ar livre		

Número da propriedade: 25210012 - 26629 Großefehn

## Dados energéticos

Sistemas de aquecimento	Aquecimento central	Certificado Energético	Consumo energético final
Fonte de Energia	Gás	Procura final de energia	391.70 kWh/m <sup>2</sup> a
Certificado Energético válido até	14.03.2035	Classificação energética	H
Aquecimento	Gás	Ano de construção de acordo com o certificado energético	1969



Número da propriedade: 25210012 - 26629 Großefehn

## O imóvel





Número da propriedade: 25210012 - 26629 Großefehn

## O imóvel



Número da propriedade: 25210012 - 26629 Großefehn

## O imóvel





Número da propriedade: 25210012 - 26629 Großefehn

## O imóvel





Número da propriedade: 25210012 - 26629 Großefehn

## O imóvel



Número da propriedade: 25210012 - 26629 Großefehn

## Uma primeira impressão

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.

Número da propriedade: 25210012 - 26629 Großefehn

## Detalhes do equipamento

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



Número da propriedade: 25210012 - 26629 Großefehn

## Tudo sobre a localização

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.

Número da propriedade: 25210012 - 26629 Großefehn

## Outras informações

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.

Número da propriedade: 25210012 - 26629 Großefehn

## Pessoa de contacto

Para mais informações, queira contactar a sua pessoa de contacto:

Nils Onken

---

Fockenbollwerkstraße 1 Aurich / Frísia Oriental

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)