Friedeburg

Wohnen im Zentrum von Friedeburg - Effiziente Neubauwohnung im Dachgeschoss

Property ID: 242100421

PURCHASE PRICE: 188.900 EUR • **LIVING SPACE:** ca. 72,69 m² • **ROOMS:** 3 • **LAND AREA:** 234 m²

Property ID: 242100421 - 26446 Friedeburg

- At a glance
- The property
- Energy Data
- Floor plans
- A first impression
- Details of amenities
- All about the location
- Other information
- Contact partner

Property ID: 242100421 - 26446 Friedeburg

At a glance

Property ID	242100421
Living Space	ca. 72,69 m²
Roof Type	Gabled roof
Rooms	3
Bedrooms	2
Bathrooms	1
Year of construction	2025
Type of parking	1 x Outdoor parking space

Purchase Price	188.900 EUR
Commission	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Condition of property	First occupancy
Construction method	Prefabricated components
Equipment	Garden / shared use, Balcony

Property ID: 242100421 - 26446 Friedeburg

Energy Data

Type of heating	Underfloor heating
Energy Source	Electro
Energy certificate valid until	11.07.2033
Power Source	Air-to-water heat pump

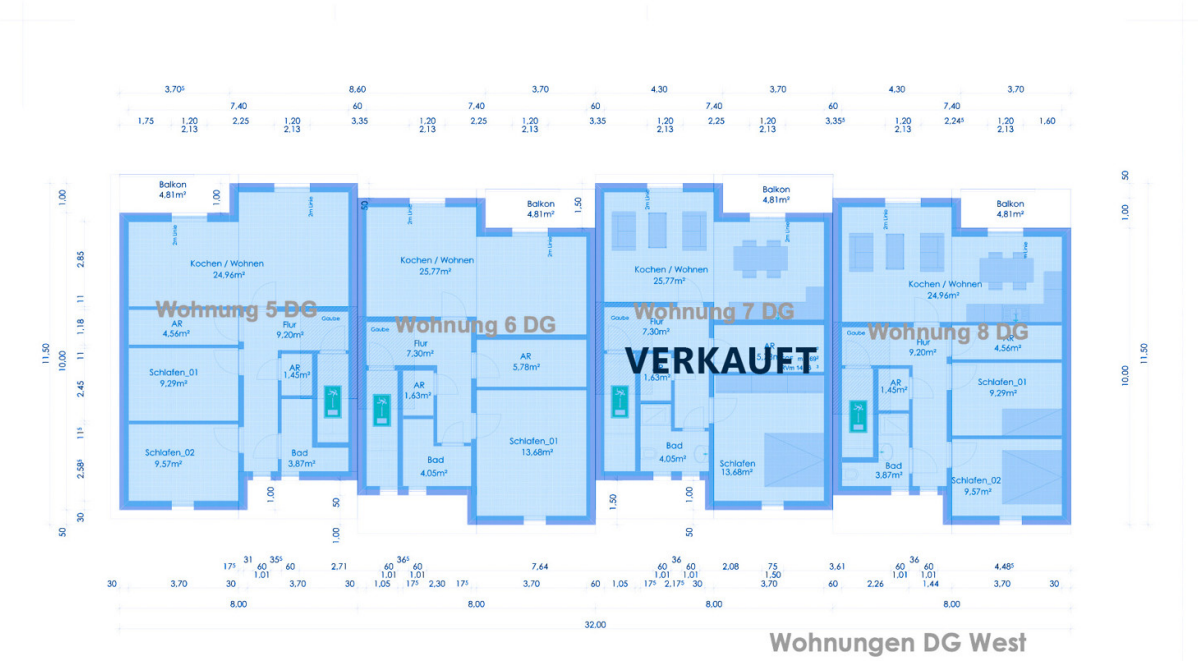
Energy Certificate	Energy demand certificate
Final Energy Demand	15.00 kWh/m²a
Energy efficiency class	A+
Year of construction according to energy certificate	2023

Property ID: 242100421 - 26446 Friedeburg

The property

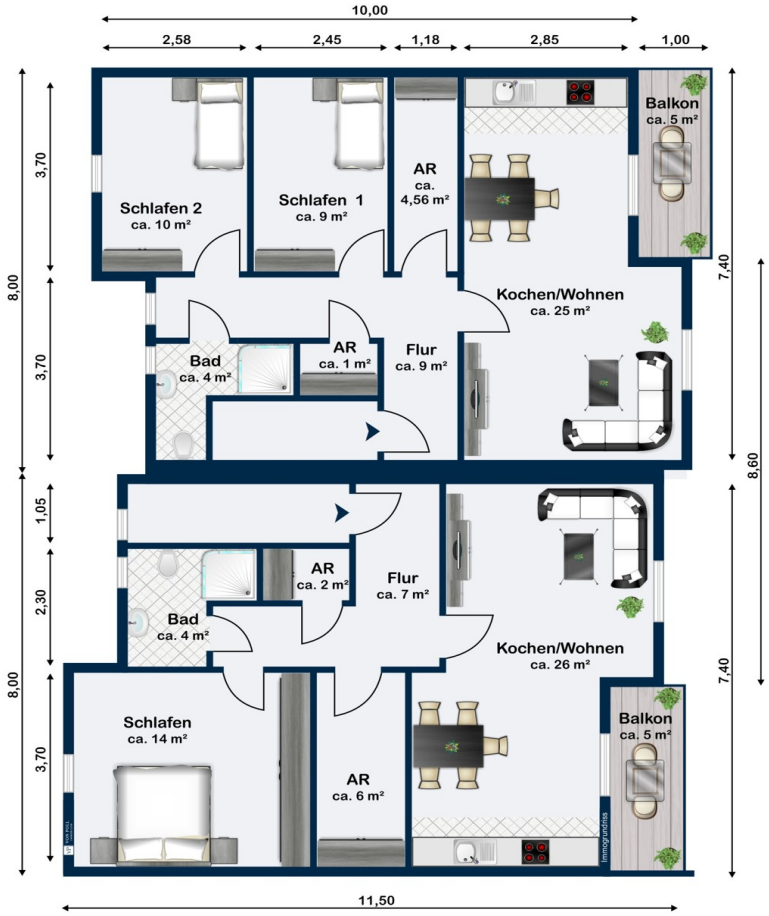
ANSICHT VON NORDEN | M100

ANSICHT VON WESTEN | M100



Property ID: 242100421 - 26446 Friedeburg

Floor plans



This floor plan is not to scale. The documents were given to us by the client. For this reason, we cannot guarantee the accuracy of the information.

Property ID: 242100421 - 26446 Friedeburg

A first impression

*LETZTEN 3 DACHGESCHOSS WOHNUNGEN+ Entdecken Sie Ihr neues Zuhause in unserem hochwertigen Neubauprojekt, das Ihnen höchsten Wohnkomfort und Energieeffizienz bietet. Dieses moderne Reihenhaus umfasst insgesamt 8 Wohneinheiten und überzeugt durch eine Vielzahl an erstklassigen Ausstattungsmerkmalen in bester Lage von Friedeburg.

Diese großzügige Wohnung im Dachgeschoss verfügt über zwei geräumige Schlafzimmer, die Ihnen ausreichend Platz bietet.

Der helle und einladende Wohn- und Essbereich ist offen gestaltet und bietet direkten Zugang zur Terrasse. Hier können Sie entspannte Stunden im Freien genießen. Die gesamte Wohnung ist mit einer Fußbodenheizung ausgestattet, die für wohlige Wärme und ein angenehmes Raumklima sorgt. Ein hochwertiger Vinylboden verleiht den Räumen eine moderne und elegante Optik.
Das vollausgestattete Badezimmer lässt keine Wünsche offen und sorgt für Ihren täglichen Komfort. Zusätzlich steht Ihnen ein separates WC zur Verfügung.

Energieeffizienz und Nachhaltigkeit:
Die moderne Wärmepumpe sorgt für eine effiziente und umweltfreundliche Beheizung der Wohnung.
Eine 20 qm große Photovoltaikanlage mit einer Leistung von 3,64 kWh unterstützt die Energieversorgung und trägt zur Reduzierung der Energiekosten bei.

Dieses Neubauprojekt in zentraler Lage von Friedeburg bietet Ihnen nicht nur ein modernes und komfortables Zuhause, sondern auch nachhaltige und energieeffiziente Lösungen für eine zukunftssichere Wohnqualität. Vereinbaren Sie noch heute einen Besichtigungstermin und überzeugen Sie sich selbst von den vielen Vorteilen dieser attraktiven Immobilie.

Ein Carport inklusive Abstellfläche für Fahrräder oder der gleichen, ist jeder Wohnung zugehörig.

Die Immobilie wird voraussichtlich im 3. Quartal 2026 fertiggestellt.

Es handelt sich um Wohnung 5 (siehe Grundriss).

Property ID: 242100421 - 26446 Friedeburg

Details of amenities

Wärmepumpe - PV Anlage - Fußbodenheizung - Elektrische Jalousien - Offener Wohn,-Essbereich - Terrasse - Vinyl - Fliesen - Kunststofffenster mit Dreifachverglasung - Tageslichtbad - Parkplatz

Property ID: 242100421 - 26446 Friedeburg

All about the location

Friedeburg ist eine Gemeinde und ein staatlich anerkannter Erholungsort im Landkreis Wittmund in Niedersachsen. Friedeburg ist ein kleiner, ländlich geprägter Ort, der zu ausgedehnten Radtouren einlädt. Der kleine, gemütliche Ort bietet ruhiges Wohnen mit vielen Grünflächen und lädt auch zu ausgedehnten Ausflügen in die Natur ein. Der beliebte Badesee ist ca. 1 km entfernt und lässt Kinderherzen höher schlagen. Ein Kindergarten, eine Kinderkrippe, eine Grundschule und eine weiterführende Schule befinden sich direkt im Ort und sind fußläufig erreichbar.

Weitere Schulen befinden sich in Wittmund und Wiesmoor und können mit dem Schulbus erreicht werden. Im Ortskern von Friedeburg haben sich zahlreiche Ärzte niedergelassen. Auch eine renommierte Zahnklinik ist im Ort ansässig. Einkaufsmöglichkeiten und alles, was man für den täglichen Bedarf braucht, sind von der Immobilie aus fußläufig zu erreichen. Für ausgiebige Shoppingtouren steht Ihnen die schöne Stadt Oldenburg zur Verfügung. Diese ist über die direkte Autobahnanbindung an die A29 zu erreichen.

Auch für Studierende bieten sich zahlreiche Möglichkeiten, da Wilhelmshaven, Emden und Oldenburg schnell zu erreichen sind. Die wunderschöne Nordseeküste und das historische Wattenmeer sind nur 30 Kilometer entfernt. Darüber hinaus laden die bekannten Städte Emden, Jever, Wilhelmshaven und Oldenburg mit ihren unterschiedlichen, typisch nordischen Innenstädten zum Bummeln und gemütlichen Abenden ein.

Property ID: 242100421 - 26446 Friedeburg

Other information

Es liegt ein Energiebedarfsausweis vor.
Dieser ist gültig bis 11.7.2033.
Endenergiebedarf beträgt 15.00 kwh/(m²*a).
Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Elektro.
Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 2023.
Die Energieeffizienzklasse ist A+.

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.

Property ID: 242100421 - 26446 Friedeburg

Contact partner

For further information, please contact your contact person:

Nils Onken

Fockenbollwerkstraße 1, 26603 Aurich
Tel.: +49 4941 - 99 03 98 0
E-Mail: ostfriesland@von-poll.com

To the Disclaimer of von Poll Immobilien GmbH

www.von-poll.com