Friedeburg

Großzügiges Einfamilienhaus mit Pool in ruhiger Sackgassenlage von Friedeburg-Horsten

Número de propiedad: 2536103701

PRECIO DE COMPRA: 498.000 EUR • **SUPERFICIE HABITABLE:** ca. 147,22 m^2 • **HABITACIONES:** 6 • **SUPERFICIE DEL TERRENO:** 857 m^2

Número de propiedad: 2536103701 - 26646 Friedeburg

- De un vistazo
- La propiedad
- Datos energéticos
- Una primera impresión
- Detalles de los servicios
- Todo sobre la ubicación
- Otros datos
- Contacto con el socio

Número de propiedad: 2536103701 - 26646 Friedeburg

De un vistazo

Número de propiedad	2536103701
Superficie habitable	ca. 147,22 m²
Tipo de techo	Techo a dos aguas
Habitaciones	6
Dormitorios	4
Baños	1
Año de construcción	2006

Precio de compra	498.000 EUR
Casa	Casa unifamiliar
Comisión	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Estado de la propiedad	cuidado
Método de construcción	Sólido
Espacio utilizable	ca. 30 m²
Características	Terraza, WC para invitados, Jardín / uso compartido, Cocina empotrada

Número de propiedad: 2536103701 - 26646 Friedeburg

Datos energéticos

Tipo de calefacción	Calefacción central
Fuente de energía	Gas
Certificado energético válido hasta	11.10.2033
Fuente de energía	Gas

Certificado energético	Certificado energético
Demanda de energía final	151.96 kWh/m²a
Clase de eficiencia energética	E
Año de construcción según el certificado energético	2006

Número de propiedad: 2536103701 - 26646 Friedeburg

La propiedad

Número de propiedad: 2536103701 - 26646 Friedeburg

La propiedad

Número de propiedad: 2536103701 - 26646 Friedeburg

La propiedad

Número de propiedad: 2536103701 - 26646 Friedeburg

La propiedad

Número de propiedad: 2536103701 - 26646 Friedeburg

La propiedad

Número de propiedad: 2536103701 - 26646 Friedeburg

La propiedad

Número de propiedad: 2536103701 - 26646 Friedeburg

La propiedad

Número de propiedad: 2536103701 - 26646 Friedeburg

Una primera impresión

Dieses gut durchdachte Einfamilienhaus bietet auf ca 147,22 m² Wohnfläche und ca. 54 m² Nutzfläche ein großzügiges Raumangebot für Familien oder Paare mit Platzbedarf. Die durchdachte Grundrissgestaltung sorgt für eine funktionale und angenehme Wohnatmosphäre.

Die praktische Raumaufteilung und das durchdachtes Wohnkonzept machen das Haus zu einem perfekten Zuhause für Familien, in dem jeder seinen Platz findet und sich rundum wohlfühlen kann.

Das Objekt verfügt über insgesamt sechs Zimmer, darunter fünf Schlafzimmer. Vier der Schlafzimmer befinden sich im 1. Obergeschoss, während ein weiteres Schlafzimmer direkt an den Wohnbereich im Erdgeschoss angrenzt – ideal als Gästezimmer, Büro oder für ein generationsübergreifendes Wohnen.

Das große Badezimmer im Obergeschoss ist voll ausgestattet mit Dusche und Badewanne. Besonders hervorzuheben ist der Blick aus der Badewanne direkt auf die angrenzenden Felder.

Das ca. 857 m² große Grundstück liegt direkt am Feldrand und bietet viel Platz zur Erholung im Freien. Der Garten ist mit einer stimmungsvollen Beleuchtung ausgestattet, die vor allem in den Abendstunden für eine angenehme Atmosphäre sorgt. Ein Pool ergänzt das Freiluftangebot und lädt an warmen Tagen zum Verweilen ein.

Weitere Ausstattungsmerkmale
•Direkt vom Hauswirtschaftsraum zugängliche, geräumige Garage
•Dachboden über der Garage als zusätzliche Lagerfläche ausgebaut
•Ruhige Sackgassenlage am Ende einer Siedlungsstraße
•Solide Bauweise mit ansprechender Architektur
•Vielseitig nutzbarer, ausgebauter Dachboden

Das Haus befindet sich in Friedeburg-Horsten und kombiniert eine naturnahe Wohnlage mit einer guten Erreichbarkeit.

Haben wir Ihr Interesse geweckt? Gerne stellen wir Ihnen das Objekt persönlich vor.

Número de propiedad: 2536103701 - 26646 Friedeburg

Detalles de los servicios

•Grundwasserbrunnen
•Pool im Garten
•TV- und Internetanschluss in jedem Zimmer
•Gäste-WC
•Kleines Schlafzimmer im Erdgeschoss (auch als Büro nutzbar)
•Schöner Garten mit Beleuchtung
•Garage mit Zugang zum Garten und zum Haus
•Hauswirtschaftsraum
•Ausgebauter Dachboden
•Vier Schlafzimmer im Obergeschoss
•Voll ausgestattetes Badezimmer
•Pkw-Freiplätze auf der Auffahrt
•Sackgassenlage
•Feldrandlage
•Einbauküche
•Heizungsanlage mit neuem Heizkessel (ca. 8 Jahre alt)
•Regelmäßig gewartete Heizungsanlage

Número de propiedad: 2536103701 - 26646 Friedeburg

Todo sobre la ubicación

Friedeburg-Horsten – Ruhiges Wohnen mit guter Verkehrsanbindung

Horsten, ein Ortsteil der Gemeinde Friedeburg im Landkreis Wittmund, Niedersachsen, bietet eine idyllische, ländliche Umgebung mit hoher Wohnqualität. Die naturnahe Lage mit weitläufigen Feldern und Grünflächen schafft ein angenehmes Wohnumfeld für Familien und Ruhesuchende.

Verkehrsanbindung
Die verkehrstechnische Anbindung von Horsten ist günstig. Die Bundesstraße 436 verläuft durch den Ort und ermöglicht eine schnelle Verbindung zur Autobahn A29. Die nächstgelegene Anschlussstelle der A29 ist die Auffahrt Varel/Bockhorn, die über die B437 in östlicher Richtung erreichbar ist. Die Entfernung von Horsten zur Autobahnauffahrt beträgt etwa 15 Kilometer. Diese Verbindung ermöglicht eine zügige Erreichbarkeit der Städte Wilhelmshaven und Oldenburg.

Infrastruktur
Vor Ort gibt es eine Grundschule sowie Einkaufsmöglichkeiten für den täglichen Bedarf. Die gute Infrastruktur und die Nähe zur Nordsee machen die Region besonders attraktiv für Natur- und Erholungsliebhaber.

Insgesamt bietet Friedeburg-Horsten eine hohe Wohnqualität in ruhiger Umgebung mit gleichzeitig guter Verkehrsanbindung.

Número de propiedad: 2536103701 - 26646 Friedeburg

Otros datos

Es liegt ein Energiebedarfsausweis vor.
Dieser ist gültig bis 11.10.2033.
Endenergiebedarf beträgt 151.96 kwh/(m²*a).
Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Gas.
Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 2006.
Die Energieeffizienzklasse ist E.

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 de propiedad: 2536103701 - 26646 Friedeburg

Contacto con el socio

Para más información, diríjase a su persona de contacto:

Nils Onken

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

Al aviso legal de von Poll Immobilien GmbH

www.von-poll.com