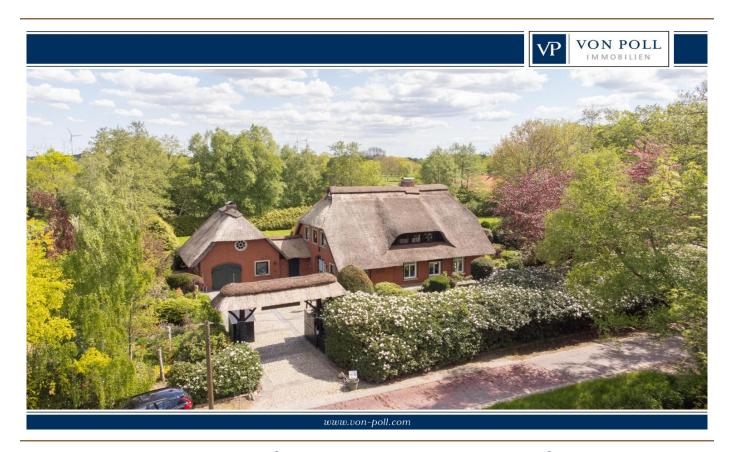


#### Großheide

# Wohnen im Ostfriesenstil: Reetgedecktes Idyll in Bestlage für Familien und Naturliebhaber

Número da propriedade: 253350541



ÁREA: ca. 207 m<sup>2</sup> • QUARTOS: 6 • ÁREA DO TERRENO: 3.488 m<sup>2</sup>



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



# Numa vista geral

Número da propriedade	253350541
Área	ca. 207 m²
Forma do telhado	Telhado de quatro abas
Quartos	6
Quartos	4
Casas de banho	2
Ano de construção	1982
Tipo de estacionamento	4 x Lugar de estacionamento ao ar livre, 1 x Garagem

Preço de compra	Sob consulta
Natureza	Casa unifamiliar / Moradia
Comissão para arrendatários	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Modernização / Reciclagem	2024
Tipo de construção	Sólido
Área útil	ca. 48 m²
Móveis	Terraço, WC de hóspedes, Lareira, Jardim / uso partilhado, Cozinha embutida, Varanda



# Dados energéticos

Sistemas de aquecimento	Aquecimento por chão radiante
Fonte de Energia	Gás
Certificado Energético válido até	14.08.2034
Aquecimento	Gás

Certificado Energético	Certificado de consumo de energia
Consumo final de energia	77.42 kWh/m²a
Classificação energética	С
Ano de construção de acordo com o certificado energético	2003







































#### Uma primeira impressão

Dieses beeindruckende Anwesen im unverwechselbaren Ostfriesenstil vereint traditionelle Bauweise und modernen Wohnkomfort auf höchstem Niveau. Die Immobilie begeistert mit einer großzügigen Wohnfläche von ca. 207 m², verteilt auf zwei komplett abgeschlossene Wohneinheiten, und einem weitläufigen Grundstück von ca. 3.488 m².

Schon die Zufahrt zum Grundstück, gesichert durch ein hochwertiges Tor und edle Pflasterung, vermittelt ein Gefühl von Exklusivität und Ruhe. Die liebevoll angelegte Außenanlage bietet vielfältige Nutzungsmöglichkeiten und umfasst wunderschön gepflegte Rhododendron- und Lebensbaumhecken, Baumbestand sowie idyllische Gartenbereiche, die zum Verweilen einladen.

Das hochwertig renovierte Reetdach verspricht neben seiner ästhetischen Schönheit einen erstklassigen Klima-Komfort und Langlebigkeit. Im Inneren des Hauses wird dieser Anspruch durch ausgesuchte Materialien und eine durchdachte Raumaufteilung weitergeführt:

- •Hochwertige Bodenbeläge aus handgefertigten Fliesen und edlem Echtholz verleihen den Räumen ein zeitlos elegantes Ambiente.
- •Teilweise Fußbodenheizung sorgt für wohlige Wärme in den kühleren Monaten.
- •Alle Wohnbereiche sind mit Aluminium-Außenjalousien ausgestattet, die Sonnenschutz und Privatsphäre gewährleisten.
- •Zwei stilvolle festeingebaute Kamine schaffen behagliche Atmosphäre: Einer befindet sich im Essbereich, der andere im Kaminzimmer.
- •Die große, im typischen Ostfriesenstil gehaltene Einbauküche im Erdgeschoss vereint Landhaus-Charme mit moderner Funktionalität.

Dank der zwei separaten Wohneinheiten bietet sich die Immobilie sowohl für eine Großfamilie als auch für Mehrgenerationenwohnen oder zur Kombination von Wohnen und Arbeiten an. Die ebenerdige Bewohnbarkeit der Hauptbereiche ist ein zusätzliches Komfortmerkmal.

Die parkähnliche Außenanlage lässt keine Wünsche offen:

- •Zwei großzügige Terrassen laden zum gemütlichen Beisammensein ein.
- •Eine überdachte Loggia/Balkon im Obergeschoss bietet einen herrlichen Ausblick auf den Garten.
- •Eine solide Garage, ein zusätzlicher Fahrradraum, eine Werkstatt sowie eine charmante Gartenhütte bieten Platz für Hobbys und praktische Zwecke.



•Eine Grundwasserpumpe und eine Regenzisterne erleichtern die Gartenbewässerung.

Neben dem idyllischen Ambiente punktet die Immobilie mit modernster Infrastruktur. Ein Glasfaseranschluss garantiert schnelles Internet und macht das Anwesen fit für die digitale Zukunft.

Dieses traumhafte Anwesen verbindet traditionelles Flair mit höchstem Wohnkomfort und bietet ein einzigartiges Wohngefühl in ruhiger Außenlage. Ein besonderes Highlight für Naturliebhaber und alle, die das Besondere suchen. Wer Ostfriesland liebt, wird auch dieses Anwesen lieben. Überzeugen Sie sich selbst und vereinbaren noch heute einen Besichtigungstermin.



#### Detalhes do equipamento

Hochwertiges Reetdach "Klima-Komfort"

Großzügige Wohnfläche (2 getrennte Wohneinheiten)

Ebenerdiges Wohnen

Fußbodenheizung in Flur, Bad und Küche (EG)

Zwei fest eingebaute Kaminöfen

Teilweise hochwertige Bodenbeläge u.a. in Echtholz

Aluminium-Außenjalousien im gesamten Haus

Moderne Landhausküche mit angrenzendem Abstellraum im EG

Küche mit angrenzendem Abstellraum im OG

Flur im EG mit praktischem Einbauschrank

Balkon/Loggia im OG zum Garten in Südausrichtung

Zwei Spitzböden (Wohnhaus / Nebengebäude) als Ausbaureserve

Eine große Terrasse am Wohnzimmer mit Süd-Lage

Eine kleinere "Frühstücksterrasse" am Kaminzimmer mit früher Ost-Sonne

Großes Grundstück mit angrenzender und vielseitig nutzbarer Rasenfläche

Glasfaseranschluss

Gartenhütte

Gartenbrunnen

Kleinkläranlage

Grundwasser-Anschluss

Regenwasserzisterne

Hochwertige Toreinfahrt

Hochwertige Pflasterung

Großzügige Garage

Abstellraum für Fahrräder o.ä.

Parkähnlicher Garten

Rhododendronhecke

Lebensbaumhecke

Baumbestand



#### Tudo sobre a localização

Dieses außergewöhnliche friesische Reetdach-Haus befindet sich in der Gemeinde Großheide, gehörend zum Landkreis Aurich. Der Ortskern, ca. 3 km entfernt, hat alles zu bieten, was das Herz begehrt. Diverse Supermärkte, Restaurants, Banken, Schulen, Kindergärten, Ärzte und Apotheken sind in wenigen Minuten zu erreichen. Fußläufig erreichen Sie unter anderem einen Bäcker, eine Tankstelle, einen Fahrradladen und eine Reithalle.

Die charmante Region nahe der Nordsee zeichnet sich durch einen sehr hohen Erholungswert aus und lädt zu erholsamen Abendspaziergängen oder Fahrradtouren ein. Die Nordsee, das Wattenmeer und die Sandstrände sind eine einmalige Naturregion. Die wunderschöne Küstenstadt Norden befindet sich ca. 14 km entfernt. Hier angekommen, laden viele Geschäfte und Cafés zum Verweilen ein. Nach Norddeich, mit seinen vielseitigen Kur- und Erholungsangeboten sowie Fähranlegern nach Juist und Norderney, sind es ca. 17 km.

Naturliebhaber und Wanderer kommen in diesem Gebiet voll auf Ihre Kosten. Größere Städte wie Aurich oder Emden erreichen Sie problemlos über die B72 und die B210. Zudem verfügt Norden über einen eigenen Bahnhof, der für den Nah- und den Fernverkehr ausgelegt ist.



#### Outras informações

Es liegt ein Energieverbrauchsausweis vor.

Dieser ist gültig bis 14.8.2034.

Endenergieverbrauch beträgt 77.42 kwh/(m²\*a).

Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Gas.

Das Baujahr des Objekts It. Energieausweis ist 2003.

Die Energieeffizienzklasse ist C.

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.



#### Pessoa de contacto

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

Nils Onken

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

Para o aviso de isenção de responsabilidade da von Poll Immobilien GmbH

www.von-poll.com