

Großheide

# Charmante Wohnung mit Balkon

Número de propiedad: 25210076



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

PRECIO DE COMPRA: 145.000 EUR • SUPERFICIE HABITABLE: ca. 50 m<sup>2</sup> • HABITACIONES: 1

Número de propiedad: 25210076 - 26532 Großheide

- 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: 25210076 - 26532 Großheide

## De un vistazo

|                      |                                    |
|----------------------|------------------------------------|
| Número de propiedad  | 25210076                           |
| Superficie habitable | ca. 50 m²                          |
| Habitaciones         | 1                                  |
| Dormitorios          | 1                                  |
| Baños                | 1                                  |
| Año de construcción  | 1994                               |
| Tipo de aparcamiento | 1 x Plaza de aparcamiento exterior |

|                                |                                                                           |
|--------------------------------|---------------------------------------------------------------------------|
| Precio de compra               | 145.000 EUR                                                               |
| Piso                           | Ático                                                                     |
| Comisión                       | Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises |
| Modernización / Rehabilitación | 2023                                                                      |
| Estado de la propiedad         | cuidado                                                                   |
| Método de construcción         | Sólido                                                                    |
| Características                | Jardín / uso compartido, Cocina empotrada, Balcón                         |

Número de propiedad: 25210076 - 26532 Großheide

## Datos energéticos

|                                     |            |                                                     |                        |
|-------------------------------------|------------|-----------------------------------------------------|------------------------|
| Fuente de energía                   | Gas        | Certificado energético                              | Certificado energético |
| Certificado energético válido hasta | 25.07.2029 | Demanda de energía final                            | 135.40 kWh/m²a         |
| Fuente de energía                   | Gas        | Clase de eficiencia energética                      | E                      |
|                                     |            | Año de construcción según el certificado energético | 1994                   |

Número de propiedad: 25210076 - 26532 Großheide

## La propiedad



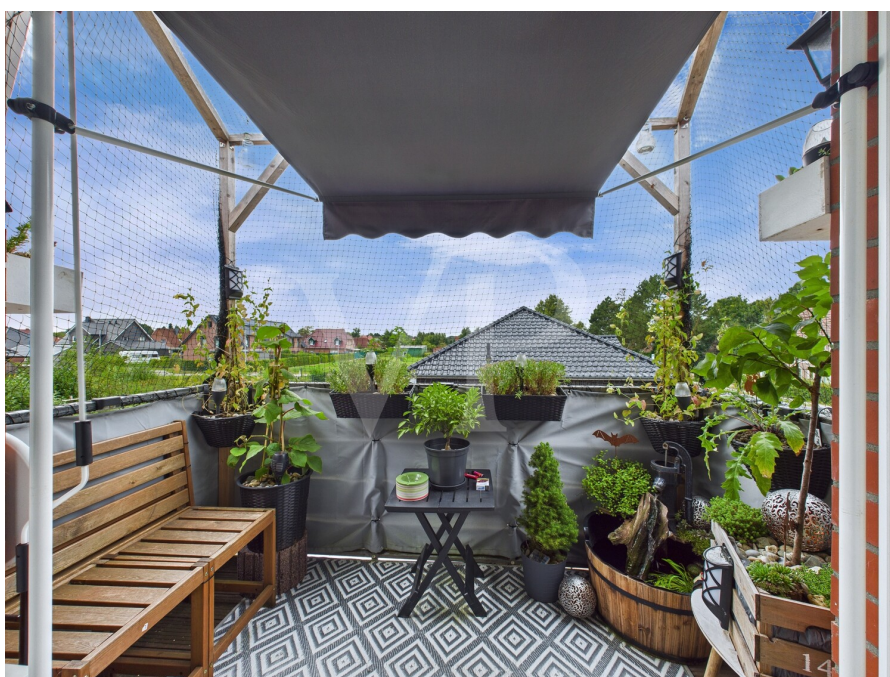
Número de propiedad: 25210076 - 26532 Großheide

## La propiedad



Número de propiedad: 25210076 - 26532 Großheide

## La propiedad



Número de propiedad: 25210076 - 26532 Großheide

## Una primera impresión

Diese frisch renovierte Dachgeschosswohnung besticht durch ihre durchdachte Raumaufteilung und den modernen, offenen Charakter.

Der großzügige Wohnbereich mit offener Küche bildet das Herzstück der Wohnung und lädt zum gemeinsamen Kochen und Verweilen ein. Von hier aus gelangen Sie auf den sonnigen Balkon, der zusätzlichen Platz im Freien bietet. Ein praktischer Abstellraum sorgt für Ordnung und zusätzlichen Stauraum.

Das Badezimmer ist mit einer Dusche ausgestattet und präsentiert sich modern und funktional. Im Flur steht ausreichend Platz zur Verfügung, um Jacken und Schuhe bequem unterzubringen.

Der Schlafraum ist hell und angenehm geschnitten. Angrenzend befindet sich ein Allzweckraum, in dem die Heizung ihren Platz findet.

Ein besonderes Highlight ist der ausgebauter Dachboden, der als weiterer Schlafraum genutzt werden kann – ideal für Gäste, Kinder oder als Rückzugsort.

Alle Fenster wurden erneuert und die gesamte Wohnung umfassend modernisiert, sodass sie ein sofort bezugsfertiges Zuhause mit Wohlfühlatmosphäre bietet.

Número de propiedad: 25210076 - 26532 Großheide

## Detalles de los servicios

- Einbauküche - Balkon - Stellplatz - Gartennutzung - Hausgeld 100,00 € - Strom Gas  
Wasser separat anzumelden

Número de propiedad: 25210076 - 26532 Großheide

## Todo sobre la ubicación

Die Wohnung befindet sich in einer ländlich geprägten Gemeinde im Herzen Ostfrieslands. Die Umgebung ist von weitläufigen Feldern, Grünflächen und kleinen Siedlungen geprägt, wodurch eine ruhige und naturnahe Wohnatmosphäre entsteht. Einkaufsmöglichkeiten für den täglichen Bedarf, Schulen, Kindergärten sowie ärztliche Versorgungseinrichtungen sind im nahen Ortskern vorhanden.

Über die nahegelegenen Landstraßen erreicht man schnell die umliegenden Ortschaften sowie die Kreisstadt Aurich. Auch die Küstenorte an der Nordsee mit ihren Fährhäfen zu den Ostfriesischen Inseln sind in kurzer Fahrzeit erreichbar. Der öffentliche Nahverkehr ist durch Buslinien abgedeckt, die Anbindung an überregionale Bahnstrecken erfolgt über die Bahnhöfe in Norden oder Emden.

Die Region bietet zudem vielfältige Freizeitmöglichkeiten – von Radtouren durch die typisch ostfriesische Landschaft bis hin zu Ausflügen an die Nordseeküste. Insgesamt verbindet die Lage eine ruhige Wohnumgebung mit guter Erreichbarkeit der umliegenden Städte und touristischen Ziele.

Número de propiedad: 25210076 - 26532 Großheide

## Otros datos

Es liegt ein Energiebedarfsausweis vor.  
Dieser ist gültig bis 25.7.2029.  
Endenergiebedarf beträgt 135.40 kwh/(m<sup>2</sup>\*a).  
Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Gas.  
Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1994.  
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 Handelsregistrauszugs, 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: 25210076 - 26532 Großheide

## 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](mailto:ostfriesland@von-poll.com)

*Al aviso legal de von Poll Immobilien GmbH*

---

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