

Großheide

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

CODE DU BIEN: 253350542



PRIX D'ACHAT: 499.000 EUR • SURFACE HABITABLE: ca. 207 m<sup>2</sup> • PIÈCES: 6 • SUPERFICIE DU TERRAIN: 3.488 m<sup>2</sup>

CODE DU BIEN: 253350542 - 26532 Großheide

- En un coup d'œil
- La propriété
- Informations énergétiques
- Une première impression
- Détails des commodités
- Tout sur l'emplacement
- Plus d'informations
- Contact

CODE DU BIEN: 253350542 - 26532 Großheide

## En un coup d'œil

|                        |                               |
|------------------------|-------------------------------|
| CODE DU BIEN           | 253350542                     |
| Surface habitable      | ca. 207 m²                    |
| Type de toiture        | Toit en croupe                |
| Pièces                 | 6                             |
| Chambres à coucher     | 4                             |
| Salles de bains        | 2                             |
| Année de construction  | 1982                          |
| Place de stationnement | 4 x surface libre, 1 x Garage |

|                              |                                                                                     |
|------------------------------|-------------------------------------------------------------------------------------|
| Prix d'achat                 | 499.000 EUR                                                                         |
| Type de bien                 | Maison individuelle                                                                 |
| Commission pour le locataire | Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises           |
| Modernisation / Rénovation   | 2024                                                                                |
| État de la propriété         | Bon état                                                                            |
| Technique de construction    | massif                                                                              |
| Surface de plancher          | ca. 48 m²                                                                           |
| Aménagement                  | Terrasse, WC invités, Cheminée, Jardin / utilisation partagée, Bloc-cuisine, Balcon |

CODE DU BIEN: 253350542 - 26532 Großheide

## Informations énergétiques

|                                                  |                      |
|--------------------------------------------------|----------------------|
| Type de chauffage                                | Chauffage par le sol |
| Chauffage                                        | Gaz                  |
| Certification<br>énergétique<br>valable jusqu'au | 14.08.2034           |
| Source<br>d'alimentation                         | Gaz                  |

|                                                                |                                             |
|----------------------------------------------------------------|---------------------------------------------|
| Certification<br>énergétique                                   | Certificat de<br>performance<br>énergétique |
| Consommation<br>finale d'énergie                               | 77.42 kWh/m²a                               |
| Classement<br>énergétique                                      | C                                           |
| Année de<br>construction selon<br>le certificat<br>énergétique | 2003                                        |

CODE DU BIEN: 253350542 - 26532 Großheide

## La propriété



CODE DU BIEN: 253350542 - 26532 Großheide

## La propriété



CODE DU BIEN: 253350542 - 26532 Großheide

## Une première impression

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 m<sup>2</sup>, verteilt auf zwei komplett abgeschlossene Wohneinheiten, und einem weitläufigen Grundstück von ca. 3.488 m<sup>2</sup>.

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.

CODE DU BIEN: 253350542 - 26532 Großheide

## Détails des commodités

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 Einbauschränk  
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

CODE DU BIEN: 253350542 - 26532 Großheide

## Tout sur l'emplacement

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.

CODE DU BIEN: 253350542 - 26532 Großheide

## Plus d'informations

Es liegt ein Energieverbrauchsausweis vor.  
Dieser ist gültig bis 14.8.2034.  
Endenergieverbrauch beträgt 77.42 kwh/(m<sup>2</sup>\*a).  
Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Gas.  
Das Baujahr des Objekts lt. 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 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.

CODE DU BIEN: 253350542 - 26532 Großheide

## Contact

Pour de plus amples informations, veuillez contacter votre personne de contact :

Nils Onken

---

Fockenbollwerkstraße 1, 26603 Aurich

Tel.: +49 4941 - 99 03 98 0

E-Mail: [ostfriesland@von-poll.com](mailto:ostfriesland@von-poll.com)

*Vers la clause de non-responsabilité de von Poll Immobilien GmbH*

---

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