

Großheide

# Sanierungsbedürftiges Einfamilienhaus in ruhiger Sackgassenlage von Großheide

????????? ??????????: 254180061



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

???? ??????: 119.000 EUR • ??????????: ca. 84 m<sup>2</sup> • ??????????: 5 • ??????? ?????: 1.004 m<sup>2</sup>

???????? ??????????: 254180061 - 26532 Großheide

- ?? ??? ??????
- ?? ??????????
- ?????????????? ????????????
- ??? ?????? ????????????
- ?????????????????? ??? ????????????
- ??? ??? ???? ????????????????
- ?????? ??????????????????
- ?????????????????? ??????????????????

???????? ??????????: 254180061 - 26532 Großheide

?? ??? ??????

|                                   |  |                  |   |
|-----------------------------------|--|------------------|---|
| ???????? ??????????               | 254180061  | ????? ???????    | 119.000 EUR   |
| ????????????                      | ca. 84 m <sup>2</sup>  | ??????           | ????????????  |
| ?????? ???????                    | ???????????????? ??????                                      | ???????????????? | ????????????????  |
| ?????????                         | 5  | ?????????????    | Käuferprovision<br>beträgt 3,57 % (inkl.<br>MwSt.) des<br>beurkundeten<br>Kaufpreises |
| ????????????? ???<br>???????????? | 3  |                  |   |
| ????????????                      | 1  |                  |   |
| ????? ??????????????              | 1966   | ?????????        | ?????????   |
| ?????? ??????????????             | 2 x ??????????????<br>?????? ??????????????,<br>1 x ???????? | ???????????????? |   |
|                                   |  | ?????????        | ?????????, ??????   |

???????? ??????????: 254180061 - 26532 Großheide

????????????? ???????????

|   |                      |  |                             |
|---|----------------------|--|-----------------------------|
| ??????????<br>??????????                            | ????????? ?????????? | ?????????????????<br>?????????????   | BEDARF                      |
| ????? ????????????                                  | ??????               | ????????? ???????<br>?????????????   | 383.00 kWh/m <sup>2</sup> a |
| ?????????????<br>?????????????????<br>????????? ??? | 26.02.2035           | ?????????????<br>?????????????????<br>?????????????                            | H                           |
| ????? ????????????                                  | ??????               | ????? ??????????????<br>?????????? ?? ??<br>?????????????<br>????????????????? | 1966                        |

???????? ??????????: 254180061 - 26532 Großheide

?? ?????????



???????? ??????????: 254180061 - 26532 Großheide

?? ?????????



???????? ??????????: 254180061 - 26532 Großheide

?? ?????????



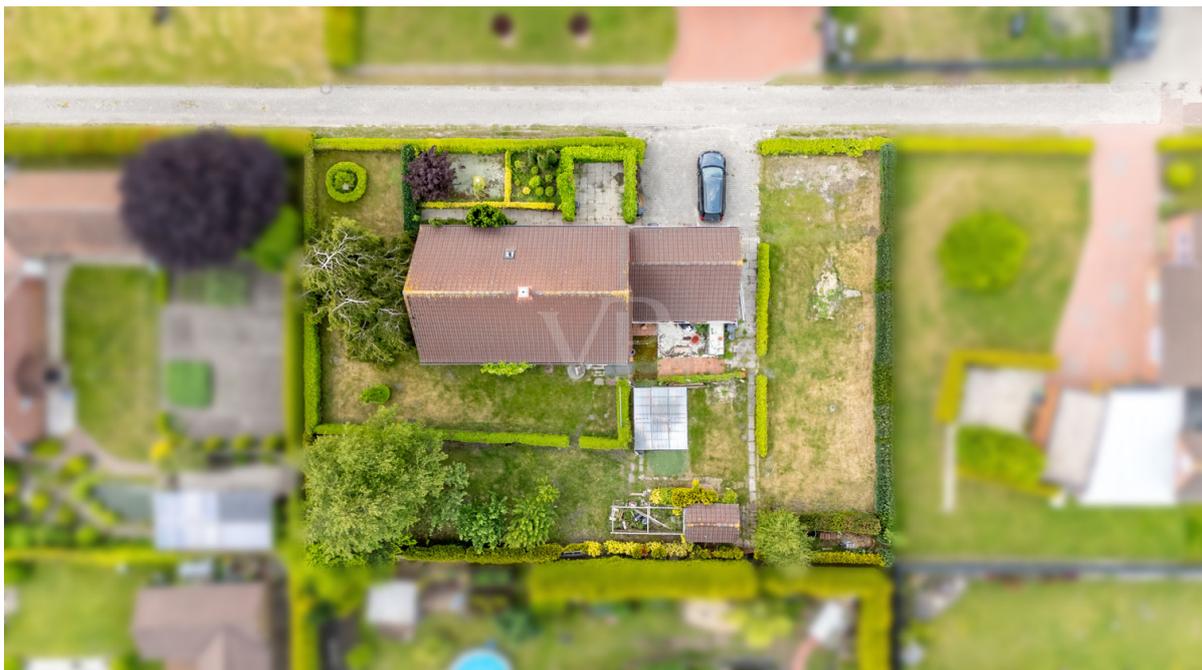
???????? ??????????: 254180061 - 26532 Großheide

?? ?????????



???????? ??????????: 254180061 - 26532 Großheide

?? ?????????



??????? ???????: 254180061 - 26532 Großheide

??? ?????? ???????????

Diese sanierungsbedürftige Immobilie wurde ca. im Jahr 1966 auf einem großzügigen Grundstück von ca. 1.004 m<sup>2</sup> erbaut.

Über eine Wohnfläche von ca. 84 m<sup>2</sup> erstreckt sich ein vielfältiges Raumangebot, wodurch individuelle Gestaltungsmöglichkeiten gegeben sind.

Beim Betreten der Immobilie gelangen Sie zunächst in den hellen Eingangsbereich. Von hier aus erreichen Sie zu Ihrer Rechten ein geräumiges Wohnzimmer, welches einen freien Blick in den Garten ermöglicht.

Zudem befinden sich neben dem Wohnzimmer zwei Schlafzimmer, durch welche sich die Immobilie vollständig ebenerdig bewohnen lässt.

Zu Ihrer Linken befindet sich ein weiterer Flur. Dieser führt Sie weiter zu einem Duschbad, einem WC und der Küche. Das Duschbad wurde vor einiger Zeit seniorengerecht umgebaut, sodass es nun mit einer ebenerdigen Dusche versehen ist. Die Küche grenzt an einen Anbau, der über einen Dachboden und einen zweiten Hauseingang verfügt, und an einen weiteren Raum, der ebenfalls mit einem Zugang nach Außen ausgestattet ist.

Im Dachgeschoss der Immobilie finden Sie auf der rechten Seite zwei weitere Zimmer, welche durch eine Verbindungstür miteinander verbunden werden oder als separate Räume genutzt werden können.

Die andere Hälfte des Dachgeschosses wird durch eine weitere Ausbaureserve ergänzt.

Die Immobilie ist im Erd- und Dachgeschoss mit Außenjalousien ausgestattet. Die Fenster sind ca. aus dem Jahr 1981.

Gleichzeitig befindet sich ein kleiner Teilkeller unter dem Eingangsbereich, wodurch Ihnen weitere Lagefläche geboten wird.

Im Außenbereich steht Ihnen darüber hinaus eine Garage mit einem elektrischen Torantrieb zur Verfügung.

Bei dieser Immobilie ist eine Komplettsanierung erforderlich. Sie bietet jedoch großes Potenzial für handwerklich geschickte Käufer, die Ihr Zuhause individuell gestalten möchten. Hier sind Kreativität und Tatkraft gefragt - nutzen Sie die Gelegenheit, diesem charmanten Objekt neues Leben einzuhauchen und profitieren Sie von der ruhigen Sackgassenlage in Großheide.

???????? ??????????: 254180061 - 26532 Großheide

????????????????? ??? ???? ?????

- Sanierungsbedürftig
- Sackgassenlage
- Eigentumsgrundstück
- Ebenerdig bewohnbar
- Außenjalousien
- Duschbad mit ebenerdiger Dusche
- Ausbaureserve
- Großzügiger Garten
- Garage mit elektr. Torantrieb

???????? ??????????: 254180061 - 26532 Großheide

??? ??? ??? ????????????

Diese Immobilie befindet sich in einer ruhigen Lage von Großheide.

Die Gemeinde Großheide befindet sich im ostfriesischen Landkreis Aurich. In einer sehr schönen ruhigen Wohngegend - nur wenige Minuten von den Supermärkten (Bäcker) sowie diversen Dienstleistern (Gastronomie, Ärzte, Apotheke, Frisör, etc.) entfernt. Kindergarten, Grundschule sowie weiterführenden Schulen sind ebenso im Ort vorhanden und innerhalb kürzester Zeit zu erreichen.

Auf dem nahegelegenen Marktplatz finden gelegentlich verschiedene Veranstaltungen und Märkte statt.

Die Nordsee mit dem Wattenmeer und den Sandstrände gilt als eine einmalige Naturregion. Ob bei einem ausgedehnten Spaziergang oder einer Fahrradtour, hier können Sie die direkte Nähe zum Meer genießen und die endlose Weite der Region kennenlernen. Der Strand von Norddeich ist innerhalb von ca. 20 Minuten mit dem Auto zu erreichen.

Gleichzeitig ist die Stadt Norden mit einem eigenen Bahnhof ausgestattet, der für den Nah- und den Fernverkehr ausgelegt ist.

??????? ????????: 254180061 - 26532 Großheide

????? ????????????????

Es liegt ein Energiebedarfsausweis vor.  
Dieser ist gültig bis 26.2.2035.  
Endenergiebedarf beträgt 383.00 kwh/(m<sup>2</sup>\*a).  
Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Gas.  
Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1966.  
Die Energieeffizienzklasse ist H.

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.

???????? ??????????: 254180061 - 26532 Großheide

????????????? ??????????????????

?? ?????????????? ??????????????, ?????????????? ?? ?? ?????????? ?????????????? ???:

Nils Onken

---

Fockenbollwerkstraße 1, 26603 Aurich

Tel.: +49 4941 - 99 03 98 0

E-Mail: ostfriesland@von-poll.com

???? ?????????? ?????????? ??? von Poll Immobilien GmbH

---

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