

Krummhörn

# Ihr Rückzugsort: Modernisiertes EFH mit Ruhe, Stil & Garten

????????? ??????????: 25335088



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

???? ??????: 299.000 EUR • ??????????: ca. 120 m<sup>2</sup> • ??????: 4 • ?????? ????: 720 m<sup>2</sup>

??????? ?????????: 25335088 - 26736 Krummhörn

- ☐ ?? ??? ??????
- ☐ ?? ????????
- ☐ ???????????? ??????????
- ☐ ??? ?????? ??????????
- ☐ ???????????????? ??? ??????????
- ☐ ??? ??? ??? ????????????
- ☐ ?????? ???????????????
- ☐ ?????????????? ???????????????

???????? ?????????: 25335088 - 26736 Krummhörn

?? ??? ??????

|                      |                                                                                                   |
|----------------------|---------------------------------------------------------------------------------------------------|
| ???????? ?????????   | 25335088                                                                                          |
| ???????????          | ca. 120 m²                                                                                        |
| ????? ??????         | ????????????? ?????                                                                               |
| ?????????            | 4                                                                                                 |
| ????????????? ???    | 3                                                                                                 |
| ???????????          |                                                                                                   |
| ???????????          | 2                                                                                                 |
| ????? ?????????????  | 1990                                                                                              |
| ?????? ????????????? | 1 x ?????????? ???<br>?????????????, 1 x<br>????????????? ?????<br>?????????????, 1 x<br>???????? |

|                            |                                                                                       |
|----------------------------|---------------------------------------------------------------------------------------|
| ????? ???????              | 299.000 EUR                                                                           |
| ??????                     | ?????????????<br>?????????????????                                                    |
| ?????????????              | Käuferprovision<br>beträgt 3,57 % (inkl.<br>MwSt.) des<br>beurkundeten<br>Kaufpreises |
| ????? ??????????????       | 2020                                                                                  |
| ?????????<br>????????????? | ????????                                                                              |
| ????????                   | ?????????, WC<br>?????????????, ??????,<br>?????????????????<br>?????????             |

???????? ?????????: 25335088 - 26736 Krummhörn

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

|                                                    |                       |                                                                              |               |
|----------------------------------------------------|-----------------------|------------------------------------------------------------------------------|---------------|
| ??????????<br>??????????                           | ?????????? ?????????? | ?????????????????<br>??????????                                              | VERBRAUCH     |
| ????? ???????????                                  | ??????                | ??????<br>?????????????<br>?????????????                                     | 75.60 kWh/m²a |
| ?????????????<br>?????????????????<br>???????? ??? | 14.07.2035            | ??????????<br>??????????????<br>??????????                                   | C             |
| ????? ???????????                                  | ??????                | ????? ?????????????<br>????????? ?? ??<br>?????????????<br>????????????????? | 1990          |

??????? ???????? : 25335088 - 26736 Krummhörn

?? ????????





??????? ???????? : 25335088 - 26736 Krummhörn

?? ????????



??????? ???????? : 25335088 - 26736 Krummhörn

?? ????????





??????? ?????????: 25335088 - 26736 Krummhörn

?? ????????





??????? ?????????: 25335088 - 26736 Krummhörn

?? ????????



??????? ???????: 25335088 - 26736 Krummhörn

## ??? ?????? ?????????

Dieses einladende Einfamilienhaus bietet eine großzügige Wohnfläche von ca. 120 m<sup>2</sup>, die sich ideal auf vier Zimmer verteilt. Erbaut im Jahr 1990, befindet sich das Haus nach umfassenden Modernisierungen in einem zeitgemäßen Zustand. Insbesondere im Jahr 2020 wurden bedeutende Erneuerungen durchgeführt, wie der Einbau von doppelverglasten Kunststofffenstern mit Jalousien und die Erneuerung aller Türen. Diese Maßnahmen verleihen der Immobilie nicht nur einen modernen Standard, sondern verbessern auch die Energieeffizienz des Hauses.

Auf einer Gesamtgrundstücksfläche von ca. 720 m<sup>2</sup> bietet das Haus genügend Freiraum für individuelle Gestaltungswünsche im Außenbereich. Ein im Jahr 2015 erneuerter Zaun umgibt das Grundstück, welches neben dem eigentlichen Wohnhaus auch eine Garage und eine Remise beherbergt. Ein zusätzlicher Carport, der 2006 errichtet wurde, bietet weitere Parkmöglichkeiten für die Bewohner oder Gäste.

Das Haus umfasst insgesamt drei Schlafzimmer, die sich ideal für Familien oder Gäste anbieten, sowie zwei voll ausgestattete Badezimmer. Eines der Badezimmer, das sich im Erdgeschoss befindet, wurde im Jahr 2000 umfassend renoviert. Beide Bäder sowie die Küche sind mit einer Fußbodenheizung ausgestattet, die an kühlen Tagen zusätzlichen Komfort bietet.

Im Hinblick auf energetische Ausstattung wurde 2008 eine Gas-Brennwerttherme installiert, die für eine effiziente und zuverlässige Wärmeversorgung sorgt. Teile des Bodenbelags wurden bereits 2012 durch pflegeleichtes Vinyl ersetzt, was dem Wohnbereich einen modernen und pflegeleichten Charakter verleiht. Die zentralisierte Heizungsanlage sorgt für gleichbleibend angenehme Temperaturen im gesamten Haus.

Der offene Grundriss des Wohnbereichs erlaubt viele Einrichtungsmöglichkeiten und lädt zu geselligem Beisammensein ein. Die harmonische Aufteilung der Räume ermöglicht eine flexible Nutzung und Anpassung an individuelle Wohnbedürfnisse – sowohl für Familien als auch für Paare oder Einzelpersonen.

Insgesamt eignet sich das Einfamilienhaus aufgrund seiner guten Ausstattung und der durchgeführten Modernisierungen ideal für Käufer, die auf der Suche nach einem einziehbereiten Zuhause sind. Die umfassenden Modernisierungen und pfleglichen Handhabungen gewährleisten eine zukunftsichere Investition in eine Wohnimmobilie von hochwertiger Qualität und Nachhaltigkeit. Die ruhige und familienfreundliche

Umgebung lädt dazu ein, sich in dieser Immobilie langfristig wohlfühlen.

Bei Interesse an einem Besichtigungstermin stehen wir Ihnen gern zur Verfügung, um Ihnen dieses attraktive Zuhause näher zu präsentieren. Hier können Potenziale entdeckt und persönliche Wohnträume realisiert werden. Ihre Anfrage ist herzlich willkommen.



??????? ?????????: 25335088 - 26736 Krummhörn

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

- > Baujahr 1990
- > 120m² Wohnfläche
- > 720m² Grundstücksfläche
- > 2020 Kunststofffenster doppelverglast mit Jalousine
- > 2020 Türen erneuert
- > 2012 Teilweise Boden erneuert (Vinyl)
- > 2008 Gas -Brennwerttherme
- > 2006 Carport
- > 2000 Badezimmer EG
- > 2015 Zaun erneuert
- > Fußbodenerwärmung ( Küche u. jeweils im Badezimmer)
- > Garage
- > Remise
- > Übernahme des Mobiliar möglich

??????? ?????????: 25335088 - 26736 Krummhörn

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

Grimersum, ein idyllischer Ortsteil der Gemeinde Krummhörn in Ostfriesland, besticht durch seine ruhige, naturnahe Lage und seinen charmanten, ländlichen Charakter. Eingebettet in eine weite Marschlandschaft mit grünen Wiesen und typisch ostfriesischen Bauernhöfen, bietet der Ort Erholung und Entschleunigung pur.

Durch die Nähe zur Nordsee und den beliebten Sielorten wie Greetsiel (ca. 6 km) ist Grimersum ein idealer Ausgangspunkt für Naturfreunde, Radfahrer und Wassersportler. Der malerische Leybucht-polder sowie das Wattenmeer, das zum UNESCO-Weltnaturerbe gehört, sind nur einen Katzensprung entfernt und laden zu ausgedehnten Spaziergängen und Beobachtungen der einzigartigen Vogelwelt ein.

Trotz der ländlichen Ruhe ist die Infrastruktur gut: Einkaufsmöglichkeiten, Restaurants und kulturelle Sehenswürdigkeiten sind in den umliegenden Ortschaften schnell erreichbar. Auch die Stadt Emden mit ihrem Hafen, Museen und vielfältigen Einkaufsmöglichkeiten ist nur etwa 15 km entfernt. Ebenso die Stadt Norden u. Aurich sind in weniger als 30 Minuten erreichbar.

Ob als Wohnort oder für einen erholsamen Urlaub – Grimersum verbindet die Schönheit der ostfriesischen Natur mit einer angenehmen Erreichbarkeit und typisch norddeutscher Gelassenheit.

??????? ?????????: 25335088 - 26736 Krummhörn

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

Es liegt ein Energieverbrauchsausweis vor.  
Dieser ist gültig bis 14.7.2035.  
Endenergieverbrauch beträgt 75.60 kwh/(m<sup>2</sup>\*a).  
Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Gas.  
Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1990.  
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.



??????? ?????????: 25335088 - 26736 Krummhörn

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

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

Nils Onken

---

Fockenbollwerkstraße 1, 26603 Aurich

Tel.: +49 4941 - 99 03 98 0

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

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

---

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