

Friedeburg – Friedeburg

# Friedeburg: Schöner, solider Bungalow mit Südgarten am Waldrand!

Objektnummer: 24361030



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

**KAUFPREIS: 190.000 EUR • WOHNFLÄCHE: ca. 159 m<sup>2</sup> • ZIMMER: 5 • GRUNDSTÜCK: 735 m<sup>2</sup>**

Objektnummer: 24361030 - 26446 Friedeburg – Friedeburg

- Auf einen Blick
- Die Immobilie
- Auf einen Blick: Energiedaten
- Ein erster Eindruck
- Ausstattung und Details
- Alles zum Standort
- Sonstige Angaben
- Ansprechpartner

Objektnummer: 24361030 - 26446 Friedeburg – Friedeburg

## Auf einen Blick

Objektnummer	24361030
Wohnfläche	ca. 159 m <sup>2</sup>
Dachform	Walmdach
Bezugsfrei ab	nach Vereinbarung
Zimmer	5
Schlafzimmer	3
Badezimmer	2
Baujahr	1973

Kaufpreis	190.000 EUR
Haustyp	Bungalow
Provision	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Modernisierung / Sanierung	2019
Zustand der Immobilie	renovierungsbedürftig
Bauweise	Massiv
Nutzfläche	ca. 39 m <sup>2</sup>
Ausstattung	Terrasse, Gäste-WC, Garten/-mitbenutzung, Balkon

Objektnummer: 24361030 - 26446 Friedeburg – Friedeburg

## Auf einen Blick: Energiedaten

Heizungsart	Zentralheizung	Energieausweis	Bedarfsausweis
Wesentlicher Energieträger	GAS	Endenergiebedarf	243.60 kWh/m <sup>2</sup> a
Energieausweis gültig bis	20.02.2034	Energie-Effizienzklasse	G
Befuerung	Gas		

Objektnummer: 24361030 - 26446 Friedeburg – Friedeburg

## Die Immobilie



Objektnummer: 24361030 - 26446 Friedeburg – Friedeburg

## Die Immobilie



Objektnummer: 24361030 - 26446 Friedeburg – Friedeburg

## Die Immobilie



Objektnummer: 24361030 - 26446 Friedeburg – Friedeburg

## Die Immobilie



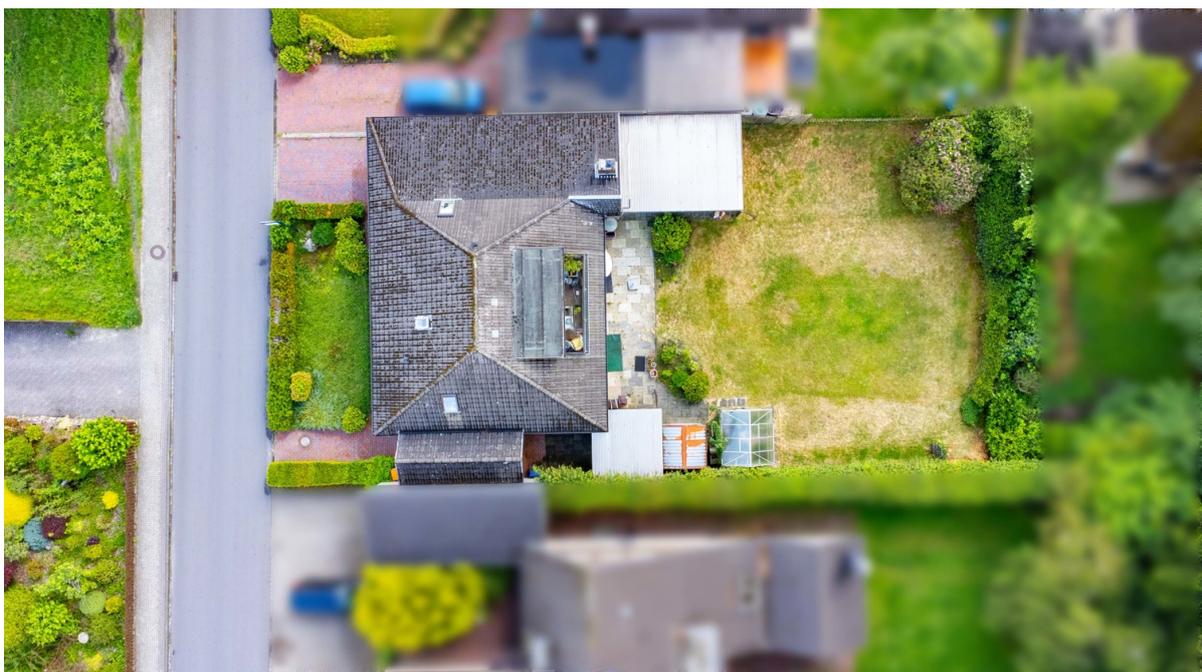
Objektnummer: 24361030 - 26446 Friedeburg – Friedeburg

## Die Immobilie



Objektnummer: 24361030 - 26446 Friedeburg – Friedeburg

## Die Immobilie



Objektnummer: 24361030 - 26446 Friedeburg – Friedeburg

## Die Immobilie



Objektnummer: 24361030 - 26446 Friedeburg – Friedeburg

## Ein erster Eindruck

Das Haus bietet auf einer Wohnfläche von ca. 159 m<sup>2</sup> ausreichend Platz für eine Familie. Es verfügt über insgesamt fünf Zimmer, davon drei Schlafzimmer, ein Arbeitszimmer, ein geräumiges Wohnzimmer, zwei Bäder und ein Gäste-WC. Das 1973 erbaute Haus befindet sich in einem renovierungsbedürftigen Zustand, wurde aber 2019 mit einer neuen Heizungsanlage ausgestattet. Das Objekt, ein Bungalow, besticht durch seine ebenerdige Bauweise und seinen soliden Charakter. Ende der 70er Jahre wurde das Obergeschoss ausgebaut und bietet somit noch mehr Platz und viele Gestaltungsmöglichkeiten. Derzeit ist das Obergeschoss vermietet. Es wird jedoch bis zur Übergabe mietfrei sein. Das Haus verfügt über eine überdachte Terrasse und einen Balkon, die zum Verweilen im Freien einladen. Ein Gewächshaus, ein Schuppen, eine Werkstatt sowie eine Garage mit Waschplatz und ein Carport bieten vielfältige Nutzungsmöglichkeiten. Der pflegeleichte Südgarten lädt zum Verweilen ein und bietet Raum für individuelle Gestaltungswünsche. Die Ausstattung des Hauses ist von normaler Qualität und besticht durch schöne weiße Stiltüren und eine durchdachte Raumaufteilung. Besonders reizvoll ist die Lage des Hauses. Es liegt ruhig am Waldrand und der nach Süden ausgerichtete Garten hat viel Sonne. Trotzdem ist man sehr zentral und kann Schulen, Ärzte und Einkaufsmöglichkeiten in wenigen Minuten zu Fuß erreichen. Insgesamt bietet das Haus viele individuelle Nutzungs- und Gestaltungsmöglichkeiten. Die großzügige Raumaufteilung, die gute Lage sowie die renovierungsbedürftige, aber gute Ausstattung machen diese Immobilie zu einem interessanten Objekt für Familien, die ein solides Haus mit Garten in bester Lage suchen. Überzeugen Sie sich selbst und vereinbaren Sie direkt einen Besichtigungstermin. Auf Anfrage steht Ihnen auch ein 360-Grad-Rundgang zur Verfügung.

Objektnummer: 24361030 - 26446 Friedeburg – Friedeburg

## Ausstattung und Details

- ebenerdig - ausgebautes Dachgeschoss - fünf Zimmer - Gäste-WC - zwei Badezimmer  
- neuwertige Heizung - großes Wohnzimmer - Balkon - überdachte Terrasse -  
Gewächshaus - Schuppen - Garage mit Waschbecken - Carport - Werkstatt - Südgarten -  
pflegeleichter Garten - weiße Stiltüren - kleines Appartement im OG.

Objektnummer: 24361030 - 26446 Friedeburg – Friedeburg

## Alles zum Standort

Friedeburg ist eine Gemeinde und ein staatlich anerkannter Erholungsort im Landkreis Wittmund in Niedersachsen. Friedeburg ist ein kleiner, ländlich geprägter Ort, der zu ausgedehnten Radtouren einlädt. Der kleine und gemütliche Ort bietet ruhiges Wohnen mit viel Grün und lädt zu ausgedehnten Ausflügen in die Natur ein. Der beliebte und kostenlose Badensee ist ca. 400 Meter Luftlinie entfernt und lässt Kinderherzen höher schlagen. Ein Kindergarten, eine Kinderkrippe, eine Grundschule sowie eine Haupt- und Realschule befinden sich direkt im Ort und sind fußläufig erreichbar. Weiterführende Schulen befinden sich in Wittmund und Wiesmoor und können mit dem Schulbus erreicht werden. Im Ortskern von Friedeburg haben sich zahlreiche Ärzte niedergelassen. Auch eine renommierte Zahnklinik ist im Ort ansässig. Einkaufsmöglichkeiten und alles, was man für den täglichen Bedarf braucht, sind von der Immobilie aus fußläufig zu erreichen. Für ausgiebige Shoppingtouren steht Ihnen die schöne Kleinstadt Oldenburg zur Verfügung. Diese ist über die direkte Autobahnanbindung an die A29 zu erreichen. Auch für Studierende bieten sich zahlreiche Möglichkeiten, da Wilhelmshaven, Emden und Oldenburg schnell zu erreichen sind. Die wunderschöne Nordseeküste und das historische Wattenmeer sind nur ca. 30 Kilometer entfernt. Außerdem laden die bekannten Städte Emden, Jever, Wilhelmshaven und Oldenburg mit ihren unterschiedlichen und typisch nordischen Innenstädten zum Bummeln und gemütlichen Abenden ein.

Objektnummer: 24361030 - 26446 Friedeburg – Friedeburg

## Sonstige Angaben

Es liegt ein Energiebedarfsausweis vor. Dieser ist gültig bis 20.2.2034. Endenergiebedarf beträgt 243.60 kWh/(m<sup>2</sup>\*a). Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Gas. Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 2019. Die Energieeffizienzklasse ist G.

**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.

**PROVISIONSHINWEIS:** Mit der Anfrage bei und durch Inanspruchnahme der Dienstleistung der Firma von Poll Immobilien GmbH, wird ein Maklervertrag geschlossen. Sofern es durch die Tätigkeit der Firma VON POLL IMMOBILIEN GmbH zu einem wirksamen Hauptvertrag mit der Eigentümerseite kommt, hat der Interessent bei Abschluss - eines MIETVERTRAGS keine Provision/Maklercourtage an die von Poll Immobilien GmbH zu zahlen. - eines KAUFVERTRAGS die ortsübliche Provision/Maklercourtage an die von Poll Immobilien GmbH gegen Rechnung zu zahlen.

**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.

Objektnummer: 24361030 - 26446 Friedeburg – Friedeburg

## Ansprechpartner

Weitere Informationen erhalten Sie über Ihren Ansprechpartner:

Nils Onken

---

Fockenbollwerkstraße 1 Aurich / Ostfriesland

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

*To Disclaimer of von Poll Immobilien GmbH*

---

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