

Großheide

# Ländlicher Rückzugsort - Liebevoll saniertes Landhaus mit Blick ins Grüne

Property ID: 24418031



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

**PURCHASE PRICE: 359.000 EUR • LIVING SPACE: ca. 169 m<sup>2</sup> • ROOMS: 6 • LAND AREA: 3.748 m<sup>2</sup>**

Property ID: 24418031 - 26532 Großheide

- At a glance
- The property
- Energy Data
- A first impression
- Details of amenities
- All about the location
- Other information
- Contact partner

Property ID: 24418031 - 26532 Großheide

## At a glance

|                      |                                                     |
|----------------------|-----------------------------------------------------|
| Property ID          | 24418031                                            |
| Living Space         | ca. 169 m <sup>2</sup>                              |
| Available from       | According to the arrangement                        |
| Rooms                | 6                                                   |
| Bedrooms             | 3                                                   |
| Bathrooms            | 2                                                   |
| Year of construction | 1955                                                |
| Type of parking      | 1 x Car port, 2 x Outdoor parking space, 1 x Garage |

|                               |                                                                           |
|-------------------------------|---------------------------------------------------------------------------|
| Purchase Price                | 359.000 EUR                                                               |
| Commission                    | Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises |
| Modernisation / Refurbishment | 2014                                                                      |
| Condition of property         | Renovated                                                                 |
| Construction method           | Solid                                                                     |
| Usable Space                  | ca. 42 m <sup>2</sup>                                                     |
| Equipment                     | Terrace, Fireplace, Built-in kitchen                                      |

Property ID: 24418031 - 26532 Großheide

## Energy Data

|                                |                 |                         |                             |
|--------------------------------|-----------------|-------------------------|-----------------------------|
| Type of heating                | Central heating | Energy Certificate      | Energy demand certificate   |
| Energy Source                  | GAS             | Final Energy Demand     | 186.90 kWh/m <sup>2</sup> a |
| Energy certificate valid until | 24.04.2034      | Energy efficiency class | F                           |
| Power Source                   | Gas             |                         |                             |

Property ID: 24418031 - 26532 Großheide

## The property



Property ID: 24418031 - 26532 Großheide

## The property



Property ID: 24418031 - 26532 Großheide

## The property



Property ID: 24418031 - 26532 Großheide

## The property





Property ID: 24418031 - 26532 Großheide

## The property



Property ID: 24418031 - 26532 Großheide

## The property



Property ID: 24418031 - 26532 Großheide

## The property



Property ID: 24418031 - 26532 Großheide

## A first impression

Willkommen in diesem idyllischen Domizil in ländlicher Umgebung von Ostfriesland, das eine weitläufige Aussicht und den traditionellen Charme eines alten ostfriesischen Hauses vereint. Ursprünglich im Jahr 1955 erbaut, wurde dieses Haus im Laufe der Jahre liebevoll renoviert und im Jahr 1995 sowie 2014 umfassend saniert. Der typische Landhauscharakter wurde hierbei erhalten. Im Jahr 1995 wurde ein Erker angebaut, der nicht nur das äußere Erscheinungsbild des Hauses bereichert, sondern auch den Innenraum mit natürlichem Licht durchflutet. Ebenfalls in diesem Jahr wurde eine Gas-Brennwerttherme mit Speicher installiert und die Fenster ausgetauscht, um den Wohnkomfort zu steigern und die Energieeffizienz zu optimieren. Im Jahr 2014 wurde das Haus einer weiteren Runde der Renovierungs- und Sanierungsarbeiten unterzogen, wobei das Fundament, der Estrich und die Dämmung erneuert wurden, um eine solide Basis für modernes Wohnen zu schaffen. In diesem Zuge wurden außerdem die Wasser- und Heizungsrohre ausgetauscht sowie die gesamte Elektrik erneuert. Eine Kleinkläranlage, die 2018 installiert wurde, sorgt für eine umweltfreundliche Abwasserentsorgung. Beim Betreten des Hauses werden Sie von einem gemütlichen Flur empfangen, der Ihnen sofort verdeutlicht, dass hier der traditionelle Charme des Altbau mit modernen Elementen harmonisch vereint wird. Die teilweise verlegten Lerchendielen verleihen dem Haus eine behagliche Atmosphäre und sorgen für wohlige Wärme. Zu Ihrer Linken treten Sie ein in den einladenden Wohnbereich. Hier können Sie sich entspannen und zur Ruhe kommen. Der Erker mit seinen Rundbogenfenstern verleiht diesem Raum eine ganz besondere Atmosphäre. Der Kamin ist das Herzstück dieses Raumes und sorgt nicht nur für eine behagliche Wärme, sondern schafft auch einen zentralen Treffpunkt für gesellige Abende. Die hochwertige Einbauküche aus dem Jahr 2014 bietet modernen Komfort und Funktionalität und ist das Herzstück des Hauses. Hier findet zudem eine kleine Essecke Ihren Platz, bei der Sie entspannt essen oder einen Kaffee trinken können. Für zusätzlichen Platz und eine großzügigere Essecke steht ein weiterer Raum direkt neben der Küche zur Verfügung. So können Sie Ihre Mahlzeiten in einem geräumigen und komfortablen Ambiente genießen und dabei die Gesellschaft Ihrer Liebsten voll auskosten. Der Hauswirtschaftsraum bietet praktischen Stauraum und Platz für Haushaltsgeräte. Ein modernes Vollbad sowie zwei weitere Zimmer, welche wahlweise als Schlaf-, -Gästezimmer oder Büro genutzt werden können, befinden sich ebenfalls auf dieser Ebene und bieten die Möglichkeit für ebenerdiges Wohnen. Im Obergeschoss erwarten Sie zwei weitere vielseitig nutzbare Räume, die Ihren individuellen Bedürfnissen gerecht werden können. Diese Räume eignen sich perfekt als zusätzliche Schlafzimmer für Familienmitglieder oder Gäste, aber auch als Büro für Home-Office-Arbeiten oder als Hobbyraum für kreative Aktivitäten. Ein Duschbad im

Obergeschoss rundet das Angebot dieser Etage ab. Draußen erwartet Sie eine weitläufige Gartenanlage mit einem malerischen Teich, die eine Oase der Ruhe und Entspannung bildet. Ein großes Gartenhaus lädt zum Verweilen und geselligen Beisammensein ein und rundet das idyllische Ambiente perfekt ab. Zusätzlich steht Ihnen eine Garage sowie ein angrenzendes Carport zur Verfügung. Diese besondere Immobilie bietet somit nicht nur ein traumhaftes Zuhause, sondern auch eine harmonische Verbindung aus traditionellem Charme und modernem Wohnkomfort, sowohl im Inneren als auch im Außenbereich.

Property ID: 24418031 - 26532 Großheide

## Details of amenities

Großes Grundstück  
Teichanlage  
Außenjalousien  
Hochwertiges Blockhaus  
gemütlich Terrasse  
PKW-Stellplätze  
Garage  
Werkstatt  
Carport  
Kunststofffenster  
Einbauküche  
zwei Kaminöfen  
Dachboden  
Fliesen  
Lerchendielen  
Außenrollladen  
Kläranlage  
hochwertige Bäder

**Property ID: 24418031 - 26532 Großheide**

## All about the location

Dieses entzückende Domizil befindet sich im Ortsteil Großheide, gehörend zur Gemeinde Landkreis Aurich. Der Ortskern, ca. 3 km entfernt, hat alles zu bieten, was das Herz begehrt. Diverse Supermärkte, Restaurants, Banken, Ärzte, Apotheken und sonstige Institutionen finden Sie hier vor. 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.

Property ID: 24418031 - 26532 Großheide

## Other information

Es liegt ein Energiebedarfsausweis vor. Dieser ist gültig bis 24.4.2034. Endenergiebedarf beträgt 186.90 kWh/(m<sup>2</sup>\*a). Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Gas. Die Energieeffizienzklasse ist F. 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.



Property ID: 24418031 - 26532 Großheide

## Contact partner

For further information, please contact your contact person:

Nils Onken

---

Fockenbollwerkstraße 1 Aurich / East Frisia

**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)