Großheide

Maison individuelle exclusive avec des finitions haut de gamme dans un quartier calme de Großheide

CODE DU BIEN: 25361072-2



PRIX D'ACHAT: 749.000 EUR • SURFACE HABITABLE: ca. 165 m² • PIÈCES: 4 • SUPERFICIE DU TERRAIN: 762 m²

CODE DU BIEN: 25361072-2 - 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: 25361072-2 - 26532 Großheide

En un coup d'œil

CODE DU BIEN	25361072-2
Surface habitable	ca. 165 m²
Type de toiture	à deux versants
Pièces	4
Chambres à coucher	2
Salles de bains	2
Année de construction	2018
Place de stationnement	2 x surface libre, 2 x Garage

Prix d'achat	749.000 EUR
Type de bien	Maison individuelle
Provision	Käuferprovision 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Modernisation / Rénovation	2024
État de la propriété	Excellent Etat
Technique de construction	massif
Surface de plancher	ca. 51 m²
Aménagement	Terrasse

CODE DU BIEN: 25361072-2 - 26532 Großheide

Informations énergétiques

Type de chauffage	Chauffage centralisé
Chauffage	Gaz
Certification énergétiquew valable jusqu'au	24.08.2025
Source d'alimentation	Gaz

Certification énergétique	Certificat de performance énergétique
Consommation finale d'énergie	76 kWh/m²a
Classement énergétique	C
Année de construction selon le certificat énergétique	2018

CODE DU BIEN: 25361072-2 - 26532 Großheide

Une première impression

Cette maison individuelle exclusive, construite en 2018, allie une construction de haute qualité, des équipements de pointe et un confort de vie généreux sur une surface habitable d'environ 165 m². Elle se situe sur un terrain d'environ 762 m² nécessitant peu d'entretien, dans un quartier calme et familial. La maison est déjà achevée et vous pouvez y emménager immédiatement. La propriété impressionne par son état impeccable et ses finitions haut de gamme. Dès l'entrée, vous serez séduit par le vaste espace de vie ouvert comprenant salon et salle à manger, baigné de lumière grâce à ses grandes fenêtres et donnant accès à la terrasse couverte (toiture ajoutée en 2021). Vous profiterez ainsi d'une abondante lumière naturelle et d'une vue directe sur le jardin paysager, dont l'entretien est facilité par une tondeuse robotisée avec câblage intégré. À l'extérieur, un abri de jardin indépendant permet de ranger vos outils de jardinage ou autres objets. À l'intérieur, à l'exception des salles de bains et de l'espace de vie, un élégant parquet Weitzer a été installé, créant une atmosphère harmonieuse. L'ensemble est sublimé par des éléments en bois massif de haute qualité : la rampe d'escalier, les appuis de fenêtre et les plans de toilette sont également en bois massif. Les portes intérieures Brüchert et Kärner s'intègrent harmonieusement à l'esthétique générale raffinée. Un chauffage au sol moderne assure une chaleur homogène et une température agréable dans toute la maison. Des stores extérieurs, commandés facilement via une application, offrent un confort et une sécurité accrus. L'élégante cuisine Nolte, avec son îlot central et ses appareils Miele haut de gamme, répond à toutes les exigences ; c'est l'espace idéal pour concocter de délicieux repas et partager d'agréables moments en famille ou entre amis. La généreuse distribution comprend quatre pièces, dont deux chambres et deux salles de bains modernes avec douches à l'italienne et équipements contemporains. Le design soigné et élégant des salles de bains est particulièrement remarquable. La propriété est équipée de fenêtres à triple vitrage, contribuant à l'efficacité énergétique et à l'isolation phonique. À l'extérieur, un garage double spacieux est disponible, avec un espace supplémentaire à l'étage, idéal pour un atelier, un bureau ou du rangement. Deux places de parking supplémentaires permettent aux invités de se garer facilement. L'alliance d'une architecture soignée, de technologies de construction modernes et d'un mobilier confortable confère à cette propriété un charme particulier. Cette maison offre aux couples et aux petites familles un cadre de vie idéal, où tout est réuni pour leur confort. Venez le constater par vous-même lors d'une visite ; nous serons ravis de répondre à vos questions.

CODE DU BIEN: 25361072-2 - 26532 Großheide

Détails des commodités

Weitzer Parkettboden
Außenjalousien per App steuerbar
Fenster mit Dreifachverglasung
Individuell gefertigte Innentüren in Schreinerqualität
Split-Klimagerät im Elternschlafzimmer
Mähroboter mit Kabelverlegung
Terrassenüberdachung von 2021
Gartenhaus
beheizte Doppelgarage mit Ausbau im OG
Hochwertige Nolte Küche mit Miele E-Geräten
Hochwertige Unterputzarmaturen von Grohe in den Bädern
Sanitärkeramik von Villeroy & Boch
Liebevoll angelegter Garten
Ruhige, ländliche Wohngegend
PV Anlage mit Speicher

CODE DU BIEN: 25361072-2 - 26532 Großheide

Tout sur l'emplacement

Die Gemeinde Großheide befindet sich im Herzen Ostfrieslands im Landkreis Aurich. Eingebettet in eine abwechslungsreiche Landschaft aus Wiesen, Feldern, Mooren und kleinen Wäldern bietet der Ort eine naturnahe Umgebung mit hohem Erholungswert.

Durch die Lage zwischen den Städten Aurich und Norden verbindet Großheide die Vorzüge des ruhigen Landlebens mit der Nähe zu städtischer Infrastruktur und den Küstenorten an der Nordsee. So lassen sich Einkaufen, Arbeiten und Freizeitgestaltung ideal miteinander kombinieren.

Das Ortszentrum von Großheide ist zugleich Mittelpunkt des täglichen Lebens: Hier finden sich Einkaufsmöglichkeiten, Schulen, Kindergärten, medizinische Versorgung sowie verschiedene Freizeit- und Kulturangebote. Dank dieser guten Ausstattung ist die Gemeinde weitgehend unabhängig und erfüllt alle Bedürfnisse des Alltags.

Großheide vereint somit die Qualitäten eines lebendigen Zentralorts mit der besonderen Lebensqualität einer naturnahen Umgebung – ideal für alle, die das ruhige Wohnen im Grünen schätzen, ohne auf eine gute Anbindung verzichten zu müssen.

CODE DU BIEN: 25361072-2 - 26532 Großheide

Plus d'informations

Es liegt ein Energieverbrauchsausweis vor.
Dieser ist gültig bis 24.8.2025.
Endenergieverbrauch beträgt 76.00 kwh/(m²*a).
Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Gas.
Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 2018.
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 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.

CODE DU BIEN: 25361072-2 - 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

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

www.von-poll.com