Großheide

Exklusives Einfamilienhaus mit hochwertiger Ausstattung in ruhiger Lage von Großheide

Objektnummer: 25361072-2



KAUFPREIS: 749.000 EUR • WOHNFLÄCHE: ca. 165 m² • ZIMMER: 4 • GRUNDSTÜCK: 762 m²

Objektnummer: 25361072-2 - 26532 Großheide

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

Objektnummer: 25361072-2 - 26532 Großheide

Auf einen Blick

Objektnummer	25361072-2
Wohnfläche	ca. 165 m²
Dachform	Satteldach
Zimmer	4
Schlafzimmer	2
Badezimmer	2
Baujahr	2018
Stellplatz	2 x Freiplatz, 2 x Garage

Kaufpreis	749.000 EUR
Haustyp	Einfamilienhaus
Provision	Käuferprovision 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Modernisierung / Sanierung	2024
Zustand der Immobilie	neuwertig
Bauweise	Massiv
Nutzfläche	ca. 51 m²
Ausstattung	Terrasse

Objektnummer: 25361072-2 - 26532 Großheide

Auf einen Blick: Energiedaten

Heizungsart	Zentralheizung	Energieausweis	Verbrauchsausweis
Wesentlicher Energieträger	Gas	Endenergie-verbrauch	76 kWh/m²a
Energieausweis gültig bis	24.08.2025	Energie-Effizienzklasse	C
Befeuerung	Gas	Baujahr laut Energieausweis	2018

Objektnummer: 25361072-2 - 26532 Großheide

Ein erster Eindruck

Dieses exklusive Einfamilienhaus aus dem Baujahr 2018 vereint hochwertige Bauweise, modernste Technik und großzügigen Wohnkomfort auf ca. 165 m² Wohnfläche. Sie befindet sich auf einem ca. 762 m² großen, pflegeleicht angelegten Grundstück in ruhiger, familienfreundlicher Umgebung. Die Fertigstellung des Hauses ist bereits erfolgt, sodass Sie sofort einziehen können. Die Immobilie besticht durch ihren neuwertigen Zustand und eine gehobene Ausstattungsqualität.

Schon beim Betreten des Hauses überzeugt der offene Wohn- und Essbereich mit großen Fensterelementen und Zugang zur überdachten Terrasse (Terrassenüberdachung von 2021). Hier genießen Sie viel Tageslicht und einen direkten Ausblick in den liebevoll gestalteten Garten, der mit einem praktischen Mähroboter samt Kabelverlegung besonders pflegeleicht ist. Im Außenbereich befindet sich zudem ein separates Gartenhaus für Ihre Gartengeräte oder als Stauraum.

Im gesamten Innenbereich, mit Ausnahme der Bäder sowie des Wohn- und Essbereichs, ist edler Weitzer Parkettboden verlegt, der für ein harmonisches Wohnambiente sorgt. Ergänzt wird dies durch hochwertige Echtholzelemente: Das Treppengeländer, die Fensterbänke, sowie die Waschtischplatten in den Bädern bestehen ebenfalls aus Echtholz. Passend dazu fügen sich die Innentüren der Brüchert und Kärner nahtlos in das hochwertige Gesamtbild ein. Für gleichmäßige Wärme und angenehme Temperaturen im ganzen Haus sorgt eine moderne Fußbodenheizung. Außenjalousien, die sich bequem per App steuern lassen, bieten zusätzlichen Komfort und Schutz.

Die stilvolle Nolte Küche mit Kochinsel und hochwertigen Miele Elektrogeräten lässt keine Wünsche offen, sie ist der ideale Raum für kulinarische Kreationen und schöne Stunden mit Familie und Gästen. Die großzügige Raumaufteilung umfasst insgesamt vier Zimmer, darunter zwei Schlafzimmer sowie zwei modern gestaltete Badezimmer mit bodengleichen Duschen und zeitgemäßer Ausstattung. Hier überzeugt insbesondere die durchdachte, stilvolle Gestaltung der Bäder.

Die Immobilie verfügt über eine dreifache Fensterverglasung, was nicht nur zur Energieeffizienz, sondern auch zum Schallschutz beiträgt. Im Außenbereich steht Ihnen eine geräumige Doppelgarage zur Verfügung, die im Obergeschoss zusätzlichen Ausbau bietet, ideal für Hobby, Büro oder Lagerfläche. Zwei zusätzliche Stellplätze sorgen dafür, dass auch Gäste stets bequem parken können.

Die Kombination aus durchdachter Architektur, moderner Haustechnik und wohnlicher Ausstattung macht diese Immobilie besonders attraktiv. Das Haus bietet Paaren und

kleinen Familien ein komfortables Zuhause, das keine Wünsche offenlässt. Überzeugen Sie sich selbst bei einer Besichtigung, wir freuen uns auf Ihre Anfrage.

Objektnummer: 25361072-2 - 26532 Großheide

Ausstattung und Details

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

Objektnummer: 25361072-2 - 26532 Großheide

Alles zum Standort

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.

Objektnummer: 25361072-2 - 26532 Großheide

Sonstige Angaben

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.

Objektnummer: 25361072-2 - 26532 Großheide

Ansprechpartner

Weitere Informationen erhalten Sie über Ihren Ansprechpartner:

Nils Onken

Fockenbollwerkstraße 1, 26603 Aurich
Tel.: +49 4941 - 99 03 98 0
E-Mail: ostfriesland@von-poll.com

Zum Impressum der von Poll Immobilien GmbH

www.von-poll.com