Großefehn

Niedrige Nebenkosten, hoher Komfort: Doppelhaushälfte im KfW-55-Standard in Großefehn

Objektnummer: 26335093



MIETPREIS: 1.000 EUR • WOHNFLÄCHE: ca. 86 m² • ZIMMER: 3 • GRUNDSTÜCK: 338 m²

Objektnummer: 26335093 - 26629 Großefehn

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

Objektnummer: 26335093 - 26629 Großefehn

Auf einen Blick

Objektnummer	26335093
Wohnfläche	ca. 86 m²
Zimmer	3
Schlafzimmer	2
Badezimmer	1
Baujahr	2022
Stellplatz	1 x Carport, 1 x Freiplatz

Mietpreis	1.000 EUR
Nebenkosten	125 EUR
Haustyp	Doppelhaushälfte
Zustand der Immobilie	gepflegt
Bauweise	Massiv
Ausstattung	Terrasse, Gäste-WC, Garten/-mitbenutzung, Einbauküche

Objektnummer: 26335093 - 26629 Großefehn

Auf einen Blick: Energiedaten

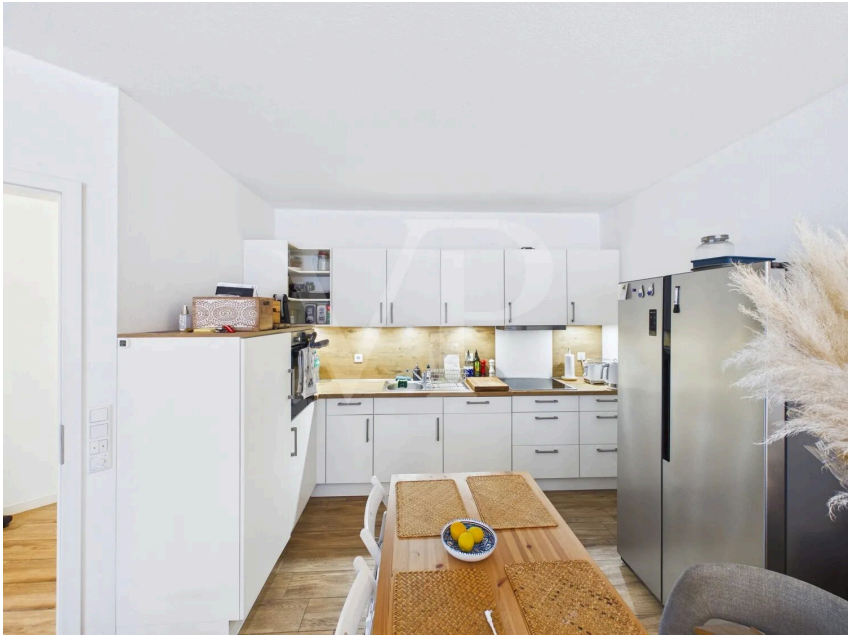
Heizungsart	Fußbodenheizung
Wesentlicher Energieträger	Gas
Energieausweis gültig bis	05.10.2036
Befeuerung	Gas

Energieausweis	Bedarfsausweis
Endenergiebedarf	76.6 kWh/m²a
Energie-Effizienzklasse	C
Baujahr laut Energieausweis	2022

Objektnummer: 26335093 - 26629 Großefehn

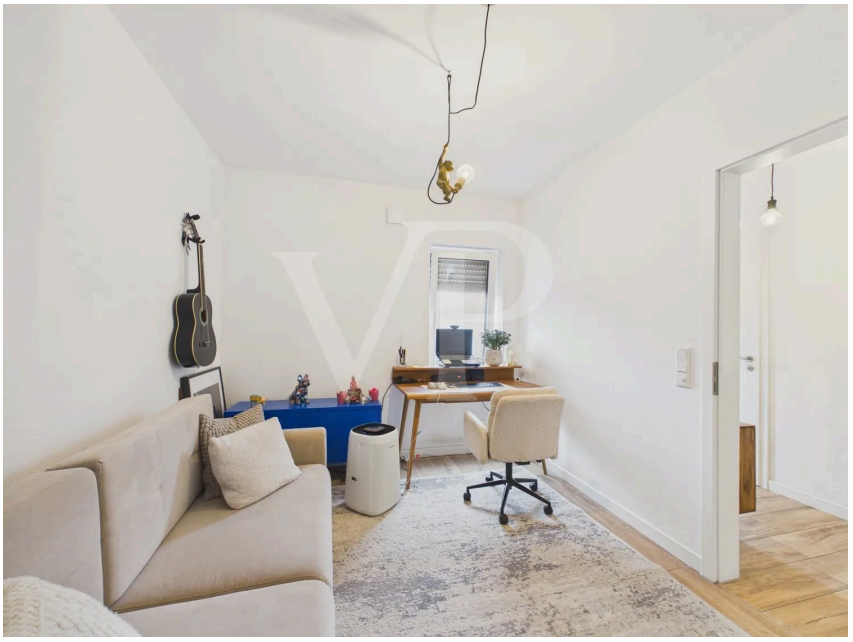
Die Immobilie





Objektnummer: 26335093 - 26629 Großefehn

Die Immobilie

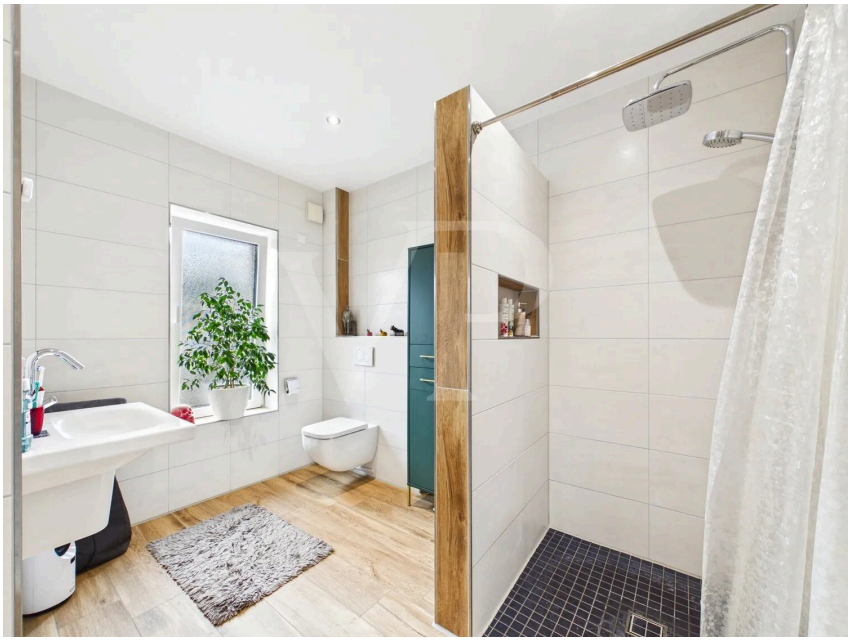




Objektnummer: 26335093 - 26629 Großefehn

Die Immobilie

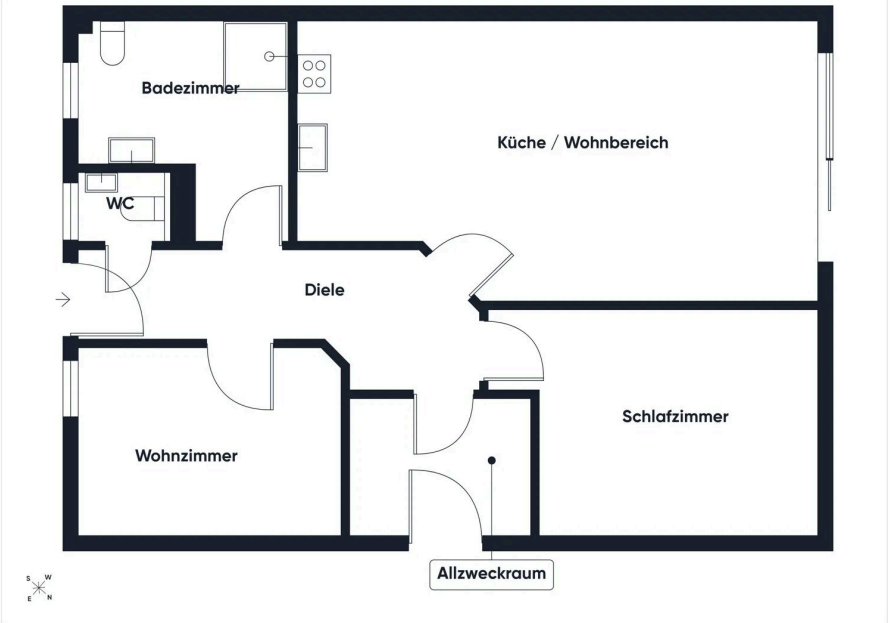




Objektnummer: 26335093 - 26629 Großefehn

Die Immobilie





Objektnummer: 26335093 - 26629 Großefehn

Ein erster Eindruck

Schon der erste Blick überzeugt:
Hochwertiges Klinkermauerwerk und ein sorgfältig angelegter Vorplatz verleihen dieser Doppelhaushälfte ein einladenden Eingang.
Das Haus wurde 2022 nach KfW-55-Standard errichtet und verbindet zeitgemäße Energieeffizienz mit hohem Wohnkomfort. Alle Räume sind ebenerdig und stufenlos erreichbar, mit viel Bewegungsfreiheit.
Eine helle Diele mit warmem Holzboden heißt Sie willkommen, und große Fensterflächen lassen das Tageslicht tief in den Flur und die angrenzenden Räume fallen.
Nach dem Betreten des Hauses befindet sich auf der rechten Seite das derzeit als Büro genutzte Zimmer. Der großzügige Raum bietet vielseitige Nutzungsmöglichkeiten und eignet sich beispielsweise auch hervorragend als Gäste- oder Kinderzimmer.
Schräg gegenüber liegt das Gäste-WC. Das angrenzende Badezimmer überzeugt mit einer großzügigen, bodengleichen Dusche, eleganten Fliesen und einem Fenster, das für angenehmes Tageslicht und eine freundliche Atmosphäre sorgt.
Der Hauswirtschaftsraum beherbergt die gesamte Haustechnik und bietet darüber hinaus einen separaten Ausgang zur Auffahrt und zum Carport.
Das Herzstück des Hauses ist der offene Wohn- und Essbereich. Fliesen in Holzoptik, eine zurückhaltende Wandgestaltung und liebevolle Details schaffen eine lebendige, behagliche Atmosphäre. Fensterelemente öffnen den Raum zur Terrasse und zum kleinen Garten. Die Küche kostet sie monatlich 60,00€ und fügt sich nahtlos ein, mit weißen Fronten, großzügigen Arbeitsflächen und einem Essplatz, der zum gemeinsamen Genießen einlädt.
Das Schlafzimmer ist mit hellen Wänden und Blick ins Grüne ein Ort der Ruhe und Erholung. Abgerundet wird das Mietshaus mit einem Glasfaseranschluss, Carport, PKW-Stellplatz und Geräteschuppen die zusätzlichen Komfort bieten.

Objektnummer: 26335093 - 26629 Großefehn

Ausstattung und Details

Doppelhaushälfte
KfW 55 Standard
Barrierefrei
Gas-Therme
Solarthermie zur Warmwasseraufbereitung
Dreifachverglasung
Terrasse
Geräteschuppen
Carport
PKW-Stellplatz
Elektrische Außenjalousien
Glasfaser

Objektnummer: 26335093 - 26629 Großefehn

Alles zum Standort

Die Doppelhaushälfte liegt in Großefehn, einer ländlich geprägten Gemeinde im Landkreis Aurich, mitten in der Ostfriesischen Fehnlandschaft. Charakteristisch für die Umgebung sind die historischen Kanäle, weite Felder und viel Grün. Hier genießen Sie die Ruhe des Landlebens und haben dennoch alles Wichtige in kurzer Entfernung.
Die Verkehrsanbindung ist ausgezeichnet. Die Bundesstraße B72 verläuft durch das Gemeindegebiet und verbindet Großefehn schnell mit Aurich, Leer und dem übrigen regionalen Straßennetz. Auch die Autobahn A31 ist in kurzer Fahrzeit erreichbar und bringt Sie zügig in Richtung Emden, Leer und weiter ins umliegende Autobahnnetz.
Für den täglichen Bedarf finden Sie in Großefehn mehrere Supermärkte, Bäckereien und Fachgeschäfte sowie Hausarztpraxen. Wer das Besondere sucht, ist in den nahegelegenen Städten Aurich und Emden bestens versorgt. In der Freizeit laden zahlreiche Rad- und Wanderwege entlang der Kanäle zu ausgedehnten Touren ein. Ein Stück Ostfriesland zum Durchatmen, das im Alltag zugleich gut angebunden ist und Nordsee, Insel und Natur zum Greifen nah rückt.

Objektnummer: 26335093 - 26629 Großefehn

Sonstige Angaben

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: 26335093 - 26629 Großefehn

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