Krummhörn / Pewsum – Krummhörn

Ländlicher Charme trifft modernen Wohnkomfort – Doppelhaushälfte mit großem Grundstück

Objektnummer: 263350971



KAUFPREIS: 149.900 EUR • WOHNFLÄCHE: ca. 132.7 m^2 • ZIMMER: 6 • GRUNDSTÜCK: 2752 m^2

Objektnummer: 263350971 - 26736 Krummhörn / Pewsum – Krummhörn

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

Objektnummer: 263350971 - 26736 Krummhörn / Pewsum – Krummhörn

Auf einen Blick

Objektnummer	263350971
Wohnfläche	ca. 132.7 m²
Zimmer	6
Schlafzimmer	4
Badezimmer	2
Baujahr	1926
Stellplatz	3 x Freiplatz

Kaufpreis	149.900 EUR
Haustyp	Doppelhaushälfte
Provision	Käuferprovision 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Modernisierung / Sanierung	2022
Zustand der Immobilie	saniert
Bauweise	Massiv
Ausstattung	Terrasse, Gäste-WC, Kamin, Garten/-mitbenutzung, Einbauküche

Objektnummer: 263350971 - 26736 Krummhörn / Pewsum – Krummhörn

Auf einen Blick: Energiedaten

Heizungsart	Zentralheizung
Wesentlicher Energieträger	Gas
Energieausweis gültig bis	13.12.2034
Befeuerung	Gas

Energieausweis	Bedarfsausweis
Endenergiebedarf	212.6 kWh/m²a
Energie-Effizienzklasse	G
Baujahr laut Energieausweis	1926

Objektnummer: 263350971 - 26736 Krummhörn / Pewsum – Krummhörn

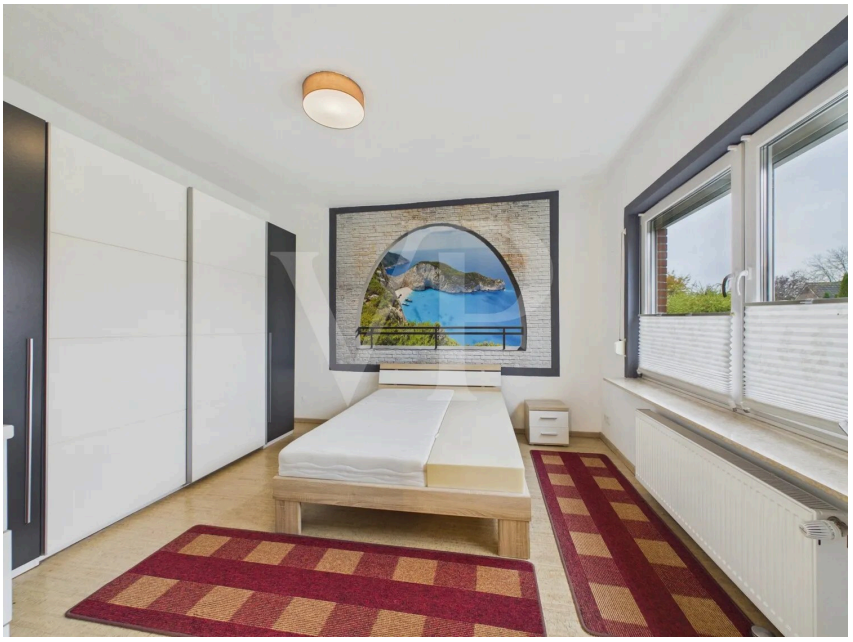
Die Immobilie





Objektnummer: 263350971 - 26736 Krummhörn / Pewsum – Krummhörn

Die Immobilie





Objektnummer: 263350971 - 26736 Krummhörn / Pewsum – Krummhörn

Die Immobilie





Objektnummer: 263350971 - 26736 Krummhörn / Pewsum – Krummhörn

Die Immobilie





Objektnummer: 263350971 - 26736 Krummhörn / Pewsum – Krummhörn

Die Immobilie



Objektnummer: 263350971 - 26736 Krummhörn / Pewsum – Krummhörn

Ein erster Eindruck

Diese gepflegte Doppelhaushälfte aus dem Jahr 1926 vereint den Charme eines Altbaus mit zeitgemäßem Wohnkomfort. Umfangreiche Modernisierungsmaßnahmen, eine großzügige Wohnfläche und ein außergewöhnlich weitläufiges Grundstück machen diese Immobilie zu einem besonderen Zuhause. Ob für Familien, Naturliebhaber oder Menschen mit dem Wunsch nach viel Freiraum – hier eröffnen sich zahlreiche Möglichkeiten, Wohnen und Leben individuell zu gestalten.

Auf ca. 132 m² Wohnfläche erwartet Sie ein durchdachtes Raumkonzept mit vielseitigen Nutzungsmöglichkeiten. Hinzu kommt ein ca. 2.752 m² großes Erbpachtgrundstück, das viel Platz für Erholung, Freizeit und persönliche Gestaltungsideen bietet.

Im Erdgeschoss bildet das offen gestaltete Wohn- und Esszimmer den Mittelpunkt des Hauses. Große Fensterflächen sorgen für eine angenehme Helligkeit und schaffen eine einladende Atmosphäre. Direkt angrenzend befindet sich die Küche mit hochwertiger Einbauküche. Ergänzt wird diese Etage durch ein Schlafzimmer, ein modernes Duschbad sowie ein separates Gäste-WC. Damit ist auch ein komfortables Wohnen auf einer Ebene möglich. Ein Heizungsraum und ein praktischer Hauswirtschaftsraum mit einer weiteren hochwertigen Einbauküche bieten zusätzlichen Komfort im Alltag.

Im Obergeschoss stehen Ihnen drei weitere gut geschnittene Schlafzimmer zur Verfügung, die sich flexibel als Kinderzimmer, Gästezimmer oder Homeoffice nutzen lassen. Ein zusätzlicher Abstell- bzw. Werkstattraum sorgt für weitere Nutzfläche. Das stilvoll gestaltete Wannenbad rundet das Raumangebot dieser Etage ab.

Im Jahr 2014 wurde die Immobilie umfassend modernisiert und an zeitgemäße Wohnansprüche angepasst. In diesem Zuge wurden unter anderem die Fenster, Türen und Außenrollläden sowie die Strom-, Wasser- und Gasleitungen erneuert. Auch die Gasheizung, die Bäder und die Bodenbeläge wurden modernisiert. Eine hochwertige Einbauküche, teilweise erneuerte Mauerwerksfugen und ein moderner Pelletofen ergänzen die durchgeführten Maßnahmen. Ein besonderes Highlight ist der großzügige Wintergarten, von dem aus Sie einen schönen Blick in den liebevoll angelegten Garten genießen können. Er bietet zu jeder Jahreszeit einen zusätzlichen Platz zum Entspannen und Verweilen.

Auch der Außenbereich überzeugt durch seine Großzügigkeit und die vielseitigen Nutzungsmöglichkeiten. Direkt vor dem Haus befinden sich drei Stellplätze, die aufgrund ihrer Größe auch ausreichend Platz für ein Wohnmobil bieten. Zwischen dem vorderen Grundstücksbereich und dem Garten liegt ein geschützter, überdachter Bereich, der sich beispielsweise zum Abstellen von Fahrrädern und Gartengeräten

oder als gemütlicher Sitzplatz nutzen lässt.

Der gepflegte Garten mit Gartenhaus lädt zum Entspannen, Spielen und Gärtnern ein. Eine Besonderheit stellt das zur Immobilie gehörende zusätzliche Grünland mit einer Fläche von ca. 2.500 m² dar. Ob als weitläufige Freizeitfläche, Spielwiese oder zur Verwirklichung eigener Ideen – hier steht Ihnen außergewöhnlich viel Freiraum zur Verfügung.

Insgesamt bietet diese Doppelhaushälfte eine gelungene Kombination aus historischem Charme, modernisiertem Wohnkomfort und einem beeindruckenden Platzangebot im Innen- und Außenbereich. Ein Zuhause mit vielen Möglichkeiten für alle, die großzügiges Wohnen und die Vorzüge eines Lebens im Grünen zu schätzen wissen.

Objektnummer: 263350971 - 26736 Krummhörn / Pewsum – Krummhörn

Ausstattung und Details

Sicherungskasten/ Schalter/ Steckdosen (2014)
Wirtschaftsraum mit EBK (2014)
Heizungstherme (2022)
Wasserleitungen (2014)
Fugensanierung (2017)
Zwei Balkonkraftwerke
Stromleitungen (2014)
Außenrolläden (2014)
Ebenerdiges Wohnen
Drei Freistellplätze
Vier Schlafzimmer
Bodenbeläge (2014)
Gasleitungen (2014)
Badezimmer (2014)
Einbauküche(2014)
Wannenbad (OG)
Heizkörper (2014)
Pelletofen (2019)
Duschbad (EG)
Separates WC
Fenster (2014)
Wintergarten
Türen (2014)
Gartenhaus
Erbpachtgrundstück (Kirche)
Laufzeit: bis 2027
Erbpachtzins p.a.: 233,37 €
Erbpachtsverlängerung um 30 Jahre = 1.837,95 €/Jahr
Erbpachtsverlängerung um 50 Jahre = 1.914,58 €/Jahr
Erbpachtsverlängerung um 75 Jahre = 1.953,90 €/Jahr

Objektnummer: 263350971 - 26736 Krummhörn / Pewsum – Krummhörn

Alles zum Standort

Pewsum, der zentrale Ort der Gemeinde Krummhörn in Ostfriesland, verbindet auf einzigartige Weise ländliche Idylle mit einer hervorragend ausgebauten Infrastruktur. Die Ortschaft bietet eine hohe Lebensqualität und ist besonders attraktiv für Familien, Senioren und Pendler. Einkaufsmöglichkeiten für den täglichen Bedarf wie Edeka, Aldi und Netto sind bequem fußläufig erreichbar. Ergänzt wird das Angebot durch kleinere Fachgeschäfte und lokale Händler, die für Vielfalt und Regionalität stehen.

Die medizinische Versorgung in Pewsum ist ebenfalls hervorragend: Allgemein- und Fachärzte sowie eine zentral gelegene Apotheke garantieren eine zuverlässige Betreuung. Familien profitieren von einem breiten Bildungsangebot, das eine Grundschule, die IGS Krummhörn-Hinte sowie mehrere Kindergärten und Tagespflegeeinrichtungen umfasst. Dies macht Pewsum besonders attraktiv für junge Familien, die Wert auf kurze Wege und ein sicheres Umfeld legen.

Neben der ausgezeichneten Infrastruktur punktet Pewsum mit vielseitigen Freizeitmöglichkeiten. Die historische Manningaburg und das örtliche Heimatmuseum bieten kulturelle Highlights, während Sporteinrichtungen wie Fußball- und Tennisplätze sowie gut ausgebaute Radwege Aktivität und Erholung ermöglichen. Für Naturliebhaber ist die Nähe zur Nordsee ein unschätzbarer Vorteil: Die ostfriesischen Strände und die einzigartige Wattlandschaft sind in wenigen Minuten mit dem Auto erreichbar und laden zu Ausflügen und Entspannung ein.

Insgesamt bietet Pewsum alles, was man sich von einem modernen Wohnort wünschen kann – eine optimale Kombination aus Ruhe, guter Erreichbarkeit und umfassender Infrastruktur in einer landschaftlich reizvollen Umgebung.

Objektnummer: 263350971 - 26736 Krummhörn / Pewsum – Krummhörn

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: 263350971 - 26736 Krummhörn / Pewsum – Krummhörn

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