Friedeburg

Hier können Kinder groß werden – gepflegtes Einfamilienhaus mit viel Platz und großem Garten!

Objektnummer: 26361053



KAUFPREIS: 299.000 EUR • WOHNFLÄCHE: ca. 153.02 m^2 • ZIMMER: 6 • GRUNDSTÜCK: 1132 m^2

Objektnummer: 26361053 - 26446 Friedeburg

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

Objektnummer: 26361053 - 26446 Friedeburg

Auf einen Blick

Objektnummer	26361053
Wohnfläche	ca. 153.02 m²
Dachform	Satteldach
Zimmer	6
Schlafzimmer	5
Badezimmer	2
Baujahr	1978
Stellplatz	2 x Freiplatz, 1 x Garage

Kaufpreis	299.000 EUR
Haustyp	Einfamilienhaus
Provision	Käuferprovision 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Bauweise	Massiv
Ausstattung	Terrasse, Gäste-WC, Garten/-mitbenutzung, Einbauküche

Objektnummer: 26361053 - 26446 Friedeburg

Auf einen Blick: Energiedaten

Heizungsart	Fußbodenheizung	Energieausweis	Verbrauchsausweis
Wesentlicher Energieträger	Gas	Endenergie-verbrauch	188 kWh/m²a
Energieausweis gültig bis	15.07.2036	Energie-Effizienzklasse	F
Befeuerung	Gas	Baujahr laut Energieausweis	1978

Objektnummer: 26361053 - 26446 Friedeburg

Die Immobilie





Objektnummer: 26361053 - 26446 Friedeburg

Die Immobilie

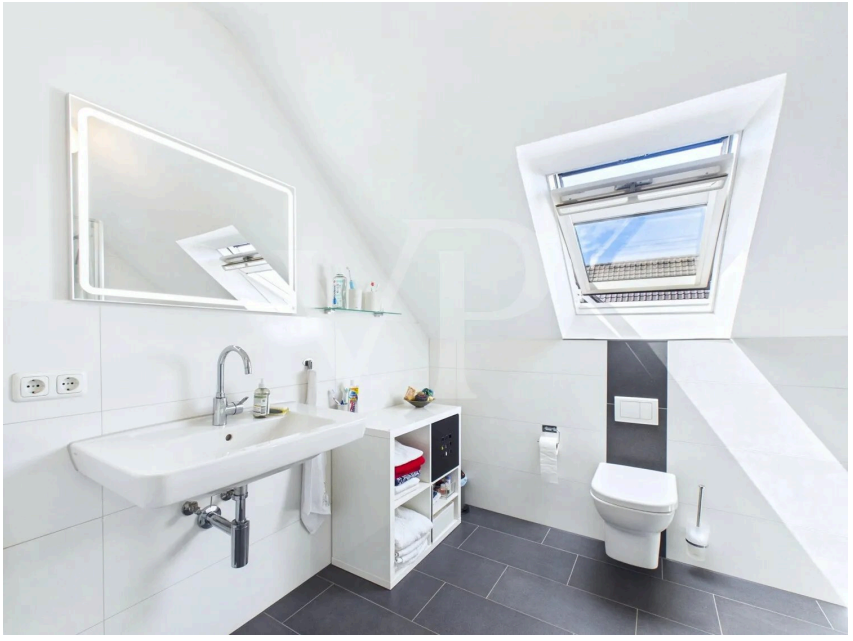




Objektnummer: 26361053 - 26446 Friedeburg

Die Immobilie





Objektnummer: 26361053 - 26446 Friedeburg

Die Immobilie





Objektnummer: 26361053 - 26446 Friedeburg

Die Immobilie



Objektnummer: 26361053 - 26446 Friedeburg

Ein erster Eindruck

Viel Platz für die Familie – ein Zuhause zum Wohlfühlen in Friedeburg

Ein großzügiges Zuhause, viel Platz für die ganze Familie und ein eingewachsener Garten – dieses gepflegte Einfamilienhaus in Friedeburg bietet ideale Voraussetzungen für alle, die sich ein Zuhause mit Freiraum, Privatsphäre und einem naturnahen Wohnumfeld wünschen.

Das im Jahr 1978 massiv errichtete Haus verfügt über ca. 153 m² Wohnfläche, verteilt auf insgesamt sechs Zimmer, und befindet sich auf einem großzügigen Grundstück von ca. 1.132 m². Die vielseitige Raumaufteilung eröffnet zahlreiche Möglichkeiten, das Wohnen an die individuellen Bedürfnisse und unterschiedlichen Lebensphasen anzupassen.

Bereits beim Betreten des Hauses empfängt Sie ein großzügiger Eingangsbereich, von dem aus sich die verschiedenen Wohnbereiche des Erdgeschosses erschließen. Ein im Jahr 2015 saniertes Gästebad mit Dusche sorgt für zusätzlichen Komfort im Alltag.

Das Herzstück des Erdgeschosses bildet der großzügige Wohn- und Essbereich. Hier findet das Familienleben seinen Mittelpunkt, ob beim gemeinsamen Essen, bei gemütlichen Abenden oder beim Zusammensein mit Freunden. Von hier aus gelangen Sie direkt auf die im Jahr 2017 neu überdachte Terrasse. Sie schafft einen geschützten Übergang zwischen Wohnraum und Garten und lädt dazu ein, entspannte Stunden in der Sonne zu verbringen.

Die separate Küche ist mit einer Einbauküche ausgestattet. Direkt angrenzend befindet sich der praktische Hauswirtschaftsraum mit eigenem Ausgang in den Garten. Kurze Wege und eine durchdachte Aufteilung erleichtern hier den Alltag.

Ein weiteres Zimmer im Erdgeschoss wird derzeit als Arbeitszimmer genutzt. Durch seine Lage und Größe eignet es sich ebenso als Schlaf- oder Gästezimmer. Damit eröffnet sich auch die Möglichkeit, wesentliche Bereiche des täglichen Lebens auf einer Ebene zu gestalten – ein Vorteil, der das Haus für unterschiedliche Lebenssituationen interessant macht.

Über eine schöne Holztreppe erreichen Sie das Ober- beziehungsweise Dachgeschoss. Hier stehen vier weitere individuell nutzbare Zimmer zur Verfügung. Ob Elternschlafzimmer, Kinderzimmer, Gästezimmer oder Homeoffice – die Raumaufteilung bietet ausreichend Platz für die ganze Familie und ermöglicht jedem Familienmitglied einen persönlichen Rückzugsort.

Das Badezimmer im Obergeschoss verfügt über eine Dusche und wurde im Jahr 2021 saniert.

Ein besonderes Highlight dieser Immobilie ist das großzügige, wunderschön eingewachsene Grundstück. Auf ca. 1.132 m² eröffnet sich viel Freiraum für die ganze Familie. Die weitläufigen Rasenflächen bieten Kindern Platz zum Spielen und Entdecken, während die Erwachsenen die Ruhe und Privatsphäre des Gartens genießen können.

Der gewachsene Baum- und Pflanzenbestand verleiht dem Grundstück seinen besonderen Charakter und schafft ein hohes Maß an Privatsphäre. Ob gemeinsames Spielen, gemütliche Grillabende oder entspannte Stunden im Grünen – hier lassen sich viele schöne Momente im eigenen Garten verbringen.

Auch hinsichtlich der technischen Ausstattung und Instandhaltung hat das Haus einiges zu bieten. Die Immobilie wurde über die Jahre laufend instand gehalten. Im Mai 2026 wurde eine neue Viessmann-Gasheizung installiert. In diesem Zusammenhang wurden ebenfalls die Anschlüsse der Fußbodenheizung erneuert. Das gesamte Haus wird über eine Fußbodenheizung beheizt.

Die vorhandenen Mahagoniholzfenster befinden sich in einem sehr gepflegten Zustand. Die Fensterrahmen sind auf der Innenseite weiß und außen dunkel gehalten. Die Doppelverglasung beziehungsweise die Scheiben wurden nach Angaben des Eigentümers etwa im Jahr 2017 erneuert.

Bei den Bodenbelägen finden sich unter anderem Terrakottafliesen, Fliesen, Teppich und Biokork. Ein bereits vorhandener Glasfaseranschluss schafft zudem gute Voraussetzungen für Homeoffice, digitales Arbeiten und moderne Anwendungen im Familienalltag.

Eine Garage sowie zwei weitere Stellmöglichkeiten auf der Auffahrt ergänzen das großzügige Platzangebot.

Dieses gepflegte Einfamilienhaus verbindet großzügiges Wohnen mit einem außergewöhnlich schönen Garten und bietet viel Raum für gemeinsame Familienzeit, individuelle Wohnideen und neue Lebensabschnitte. Ein Zuhause, in dem sich die ganze Familie wohlfühlen kann.

Objektnummer: 26361053 - 26446 Friedeburg

Ausstattung und Details

→ Massiv errichtetes Einfamilienhaus
→ Baujahr 1978
→ ca. 153 m² Wohnfläche
→ ca. 1.132 m² Grundstück
→ 6 Zimmer
→ großzügiger Wohn- und Essbereich
→ separate Küche mit Einbauküche
→ Hauswirtschaftsraum mit Gartenzugang
→ Arbeits-/Schlafzimmer im Erdgeschoss
→ Gästebad mit Dusche, saniert 2015
→ Badezimmer im Obergeschoss mit Dusche, saniert 2021
→ überdachte Terrasse aus 2017
→ Fußbodenheizung im gesamten Haus
→ neue Viessmann Gasheizung 2026 erneuert
→ Anschlüsse der Fußbodenheizung 2026 erneuert
→ gepflegte Mahagoniholzfenster
→ Doppelverglasung, Scheiben ca. 2017 erneuert
→ Terrakottafliesen, Fliesen, Teppich und Biokork
→ Glasfaseranschluss vorhanden
→ Garage mit angrenzendem Abstellraum für Gartengeräte etc.
→ zwei zusätzliche Stellmöglichkeiten auf der Auffahrt
→ großzügiger, gewachsener und sichtgeschützter Garten
→ laufend instand gehalten

Objektnummer: 26361053 - 26446 Friedeburg

Alles zum Standort

Die Immobilie befindet sich in einer ruhigen und gewachsenen Wohnlage im Hauptort Friedeburg. Das von Einfamilienhäusern und großzügigen Grundstücken geprägte Wohnumfeld bietet angenehme Voraussetzungen für alle, die naturnah wohnen und gleichzeitig die Infrastruktur des Ortes nutzen möchten.

Friedeburg liegt im Landkreis Wittmund im östlichen Ostfriesland und ist als staatlich anerkannter Erholungsort besonders durch seine grüne und vergleichsweise dünn besiedelte Umgebung geprägt. Wald- und Naturflächen sowie vielfältige Möglichkeiten für Spaziergänge und Radtouren unterstreichen den hohen Freizeit- und Erholungswert der Region.

Die Einrichtungen des täglichen Bedarfs sind im Hauptort Friedeburg erreichbar. Auch für Familien bietet die Gemeinde eine gute Bildungs- und Betreuungsstruktur. Im Gemeindegebiet befinden sich mehrere Grundschulstandorte sowie weiterführende Bildungsangebote; die Gemeinde führt eine eigene Übersicht der vorhandenen Bildungseinrichtungen.

Verkehrstechnisch ist Friedeburg über die Bundesstraßen B 436 und B 437 an das regionale Straßennetz angebunden. Über diese Verbindungen sind unter anderem die umliegenden Städte und Gemeinden sowie die A 29 und A 31 erreichbar.

Die Lage verbindet damit ruhiges Wohnen in einem grünen Umfeld mit den Vorzügen eines gut aufgestellten Grundzentrums. Insbesondere das gewachsene Wohngebiet und die naturnahe Umgebung machen den Standort zu einer interessanten Wohnlage für Familien, Paare und alle, die großzügiges Wohnen mit viel Privatsphäre schätzen.

Objektnummer: 26361053 - 26446 Friedeburg

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