Friedeburg

Ein Haus, viele Möglichkeiten – flexibel wohnen oder vermieten in Friedeburg

Objektnummer: 26361070



KAUFPREIS: 195.000 EUR • WOHNFLÄCHE: ca. 135.04 m^2 • ZIMMER: 6 • GRUNDSTÜCK: 622 m^2

Objektnummer: 26361070 - 26446 Friedeburg

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

Objektnummer: 26361070 - 26446 Friedeburg

Auf einen Blick

Objektnummer	26361070
Wohnfläche	ca. 135.04 m²
Dachform	Satteldach
Zimmer	6
Schlafzimmer	4
Badezimmer	2
Baujahr	1971
Stellplatz	3 x Freiplatz

Kaufpreis	195.000 EUR
Haustyp	Einfamilienhaus
Provision	Käuferprovision 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Zustand der Immobilie	renovierungsbedürftig
Bauweise	Massiv
Nutzfläche	ca. 25 m²
Ausstattung	Terrasse, Gäste-WC, Garten/-mitbenutzung, Einbauküche

Objektnummer: 26361070 - 26446 Friedeburg

Auf einen Blick: Energiedaten

Heizungsart	Zentralheizung
Wesentlicher Energieträger	Gas
Energieausweis gültig bis	23.01.2036
Befeuerung	Gas

Energieausweis	Bedarfsausweis
Endenergiebedarf	259.9 kWh/m²a
Energie-Effizienzklasse	H
Baujahr laut Energieausweis	1971

Objektnummer: 26361070 - 26446 Friedeburg

Die Immobilie





Objektnummer: 26361070 - 26446 Friedeburg

Die Immobilie





Objektnummer: 26361070 - 26446 Friedeburg

Die Immobilie





Objektnummer: 26361070 - 26446 Friedeburg

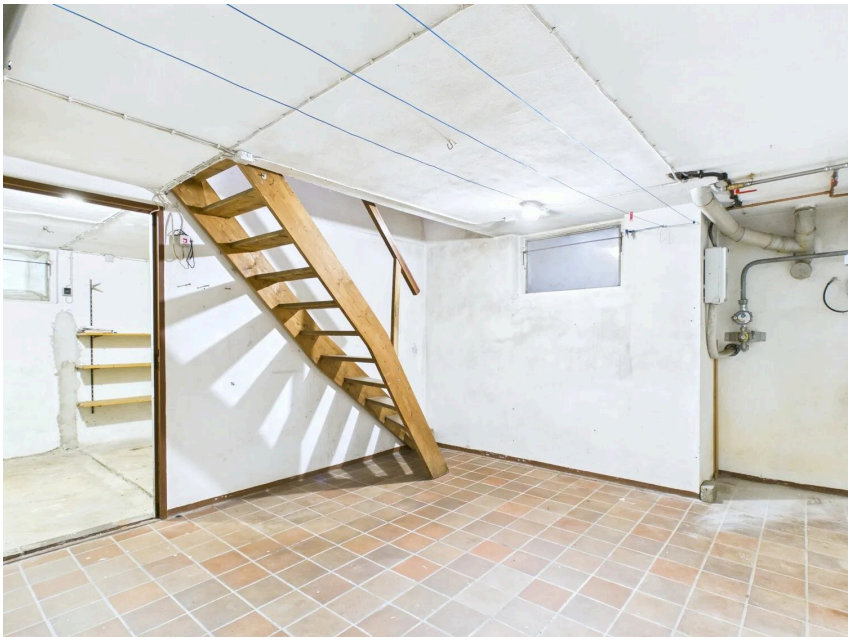
Die Immobilie





Objektnummer: 26361070 - 26446 Friedeburg

Die Immobilie





Objektnummer: 26361070 - 26446 Friedeburg

Die Immobilie





Objektnummer: 26361070 - 26446 Friedeburg

Ein erster Eindruck

Ob als Zuhause für die eigene Familie, als Mehrgenerationenhaus oder zur erneuten Vermietung – dieses Wohnhaus in Friedeburg bietet vielseitige Möglichkeiten für unterschiedliche Wohn- und Nutzungskonzepte.

Das im Jahr 1971 massiv errichtete Haus verfügt über ca. 135 m² Wohnfläche, verteilt auf insgesamt sechs Zimmer, und steht auf einem ca. 622 m² großen Grundstück. Erdgeschoss und Dachgeschoss wurden bislang separat vermietet. Da beide Mietverhältnisse beendet sind, wird die Immobilie vollständig leer übergeben und bietet zukünftigen Eigentümern damit größtmögliche Flexibilität bei der weiteren Nutzung.

Im Erdgeschoss stehen ein großzügiges Wohnzimmer mit direktem Zugang zur überdachten Terrasse sowie zwei weitere Zimmer zur Verfügung, die sich beispielsweise als Schlaf-, Kinder- oder Arbeitszimmer nutzen lassen. Eine separate Küche mit vorhandener Einbauküche, ein Badezimmer mit Dusche und ein separates WC vervollständigen diese Wohnebene.

Das Dachgeschoss verfügt ebenfalls über ein Wohnzimmer, zwei weitere Zimmer, eine separate Küche sowie ein Badezimmer mit Dusche. Die vorhandene Raumaufteilung ermöglicht sowohl die Nutzung als zusätzlicher Wohnbereich für die Familie als auch eine erneute getrennte Vermietung.

Zusätzliche Nutz- und Abstellflächen bietet der Teilkeller mit ca. 26 m². Das Grundstück verfügt über einen Garten mit Rasenflächen und gewachsenem Pflanzenbestand. Die überdachte Terrasse lädt zu gemütlichen Stunden im Freien ein. Drei Außenstellplätze sowie ein Geräteschuppen ergänzen das Platzangebot.

Positiv hervorzuheben sind einige bereits durchgeführte Modernisierungsmaßnahmen. Im Jahr 2022 wurde eine neue Gaszentralheizung installiert. Das Dach stammt aus dem Baujahr, wurde jedoch vor etwa zehn Jahren nachträglich gedämmt und befindet sich in einem ordentlichen Zustand. Die doppelt verglasten Kunststofffenster stammen überwiegend aus den 1980er-Jahren, einzelne Fenster wurden im Jahr 2020 erneuert. Im Erdgeschoss sind zudem teilweise Rollläden vorhanden.

Insgesamt befindet sich die Immobilie in einem renovierungsbedürftigen Zustand und bietet zukünftigen Eigentümern die Möglichkeit, die Räumlichkeiten nach ihren eigenen Vorstellungen zu modernisieren und zu gestalten.

Objektnummer: 26361070 - 26446 Friedeburg

Ausstattung und Details

→ Massiv errichtetes Wohnhaus aus dem Jahr 1971
→ ca. 135 m² Wohnfläche
→ ca. 622 m² Grundstücksfläche
→ Insgesamt 6 Zimmer, davon 4 Schlafzimmer
→ Erdgeschoss und Dachgeschoss bisher separat vermietet
→ Beide Wohnebenen mit eigener Küche und Badezimmer
→ Nutzung als Einfamilienhaus oder zur erneuten getrennten Vermietung
→ Zwei Badezimmer mit Dusche
→ Zwei vorhandene Einbauküchen
→ Bodenbeläge aus Fliesen, Laminat und Teppich
→ Doppelt verglaste Kunststofffenster, teilweise 2020 erneuert
(übrige Fenster überwiegend aus den 1980er-Jahren)
→ Gasheizung aus dem Jahr 2022
→ Dach aus dem Baujahr, vor ca. 10 Jahren nachträglich gedämmt
→ Teilunterkellert
→ Überdachte Terrasse mit Zugang vom Wohnzimmer im Erdgeschoss
→ Garten mit Rasenflächen und gewachsenem Pflanzenbestand
→ Drei Außenstellplätze
→ Renovierungsbedürftiger Zustand mit individuellen Gestaltungsmöglichkeiten

Objektnummer: 26361070 - 26446 Friedeburg

Alles zum Standort

Ruhig wohnen und alles Wichtige in der Nähe – familienfreundliche Lage in Friedeburg

Die Immobilie befindet sich in Friedeburg, einer Gemeinde im Landkreis Wittmund in Ostfriesland. Die gewachsene Wohnumgebung verbindet eine angenehme, ruhige Wohnatmosphäre mit einer guten Infrastruktur und vielfältigen Freizeitmöglichkeiten. Besonders Familien profitieren von den kurzen Wegen zu zahlreichen Einrichtungen des täglichen Lebens.

Ein besonderer Vorteil ist die Nähe zum örtlichen Schul- und Sportzentrum. Die Haupt- und Realschule befindet sich in der näheren Umgebung. Auch ein Kindergarten sowie verschiedene Sportanlagen sind gut erreichbar. Die Grundschule Friedeburg mit ihrem Standort in Wiesede ergänzt das schulische Angebot.

Für Kinder und Jugendliche bietet die Umgebung zahlreiche Möglichkeiten zur Freizeitgestaltung. Verschiedene Sportvereine, Sportplätze und Turnhallen ermöglichen ein abwechslungsreiches Vereinsleben. Spielmöglichkeiten und der örtliche Jugend- und Sozialtreff schaffen zusätzliche Angebote für junge Familien.

Auch die Versorgung im Alltag ist komfortabel. Im Ortskern von Friedeburg befinden sich mehrere Supermärkte und Discounter, Bäckereien, weitere Einkaufsmöglichkeiten sowie gastronomische Angebote. Ärzte, Apotheken, Banken und verschiedene Dienstleister ergänzen die örtliche Infrastruktur. Viele alltägliche Besorgungen lassen sich somit bequem im näheren Umfeld erledigen.

Darüber hinaus bietet die ostfriesische Landschaft mit ihren weitläufigen Wiesen, Wäldern und gut ausgebauten Rad- und Wanderwegen einen hohen Freizeit- und Erholungswert. Ob Spaziergänge, Fahrradtouren oder Ausflüge in die Natur – hier kommen insbesondere Menschen auf ihre Kosten, die gerne Zeit im Freien verbringen.

Über die regionalen Verkehrsverbindungen sind auch die umliegenden Städte Wittmund, Wiesmoor, Schortens und Wilhelmshaven gut erreichbar. Damit verbindet Friedeburg die Vorzüge einer ländlich geprägten Wohnlage mit einer guten Anbindung an die Region.

Objektnummer: 26361070 - 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