

Großheide

# Wohnen wie im Traum: Stilvolles Reetdachanwesen im Ostfriesenstil mit parkähnlichem Garten

**CODICE OGGETTO: 25418004-1**



[www.von-poll.com](http://www.von-poll.com)

**SUPERFICIE NETTA: ca. 207 m<sup>2</sup> • VANI: 6 • SUPERFICIE DEL TERRENO: 3.488 m<sup>2</sup>**

**CODICE OGGETTO: 25418004-1 - 26532 Großheide**

- A colpo d'occhio
- La proprietà
- Dati energetici
- Una prima impressione
- Dettagli dei servizi
- Tutto sulla posizione
- Ulteriori informazioni
- Partner di contatto

CODICE OGGETTO: 25418004-1 - 26532 Großheide

## A colpo d'occhio

|                     |                                      |
|---------------------|--------------------------------------|
| CODICE OGGETTO      | 25418004-1                           |
| Superficie netta    | ca. 207 m <sup>2</sup>               |
| Tipologia tetto     | a falde spezzate                     |
| Vani                | 6                                    |
| Camere da letto     | 4                                    |
| Bagni               | 2                                    |
| Anno di costruzione | 1982                                 |
| Garage/Posto auto   | 4 x superficie libera,<br>1 x Garage |

|                                   |  |
|-----------------------------------|--|
| Prezzo d'acquisto                 | Su richiesta   |
| Casa                              | Casa unifamiliare  |
| Compenso di mediazione            | Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises                  |
| Modernizzazione / Riqualficazione | 2024   |
| Stato dell'immobile               | Curato   |
| Tipologia costruttiva             | massiccio  |
| Superficie lorda                  | ca. 48 m <sup>2</sup>  |
| Caratteristiche                   | Terrazza, Bagni di servizio, Caminetto, Giardino / uso comune, Cucina componibile, Balcone |

CODICE OGGETTO: 25418004-1 - 26532 Großheide

## Dati energetici

|   |             |   |                                     |
|---|-------------|---|-------------------------------------|
| Tipologia di riscaldamento              | a pavimento | Certificazione energetica                             | Attestato di prestazione energetica |
| Riscaldamento                           | Gas         | Consumo finale di energia                             | 77.42 kWh/m <sup>2</sup> a          |
| CERTIFICAZIONE ENERGETICA VALIDO FINO A | 14.08.2034  | Classe di efficienza energetica                       | C                                   |
| Fonte di alimentazione                  | Gas         | Anno di costruzione secondo il certificato energetico | 2003                                |

CODICE OGGETTO: 25418004-1 - 26532 Großheide

## La proprietà



CODICE OGGETTO: 25418004-1 - 26532 Großheide

## La proprietà



CODICE OGGETTO: 25418004-1 - 26532 Großheide

## La proprietà



CODICE OGGETTO: 25418004-1 - 26532 Großheide

## La proprietà





CODICE OGGETTO: 25418004-1 - 26532 Großheide

## La proprietà



CODICE OGGETTO: 25418004-1 - 26532 Großheide

## La proprietà



CODICE OGGETTO: 25418004-1 - 26532 Großheide

## La proprietà



CODICE OGGETTO: 25418004-1 - 26532 Großheide

## La proprietà



**CODICE OGGETTO: 25418004-1 - 26532 Großheide**

## Una prima impressione

Dieses beeindruckende Anwesen im unverwechselbaren Ostfriesenstil vereint traditionelle Bauweise und modernen Wohnkomfort auf höchstem Niveau. Die Immobilie begeistert mit einer großzügigen Wohnfläche von ca. 207 m<sup>2</sup>, verteilt auf zwei komplett abgeschlossene Wohneinheiten, und einem weitläufigen Grundstück von ca. 3.488 m<sup>2</sup>. Schon die Zufahrt zum Grundstück, gesichert durch ein hochwertiges Tor und edle Pflasterung, vermittelt ein Gefühl von Exklusivität und Ruhe. Die liebevoll angelegte Außenanlage bietet vielfältige Nutzungsmöglichkeiten und umfasst wunderschön gepflegte Rhododendron- und Lebensbaumhecken, Baumbestand sowie idyllische Gartenbereiche, die zum Verweilen einladen. Das hochwertig renovierte Reetdach verspricht neben seiner ästhetischen Schönheit einen erstklassigen Klima-Komfort und Langlebigkeit. Im Inneren des Hauses wird dieser Anspruch durch ausgesuchte Materialien und eine durchdachte Raumaufteilung weitergeführt: •Hochwertige Bodenbeläge aus handgefertigten Fliesen und edlem Echtholz verleihen den Räumen ein zeitlos elegantes Ambiente. •Teilweise Fußbodenheizung sorgt für wohlige Wärme in den kühleren Monaten. •Alle Wohnbereiche sind mit Aluminium-Außenjalousien ausgestattet, die Sonnenschutz und Privatsphäre gewährleisten. •Zwei stilvolle festeingebaute Kamine schaffen behagliche Atmosphäre: Einer befindet sich im Essbereich, der andere im Kaminzimmer. •Die große, im typischen Ostfriesenstil gehaltene Einbauküche im Erdgeschoss vereint Landhaus-Charme mit moderner Funktionalität. Dank der zwei separaten Wohneinheiten bietet sich die Immobilie sowohl für eine Großfamilie als auch für Mehrgenerationenwohnen oder zur Kombination von Wohnen und Arbeiten an. Die ebenerdige Bewohnbarkeit der Hauptbereiche ist ein zusätzliches Komfortmerkmal. Die parkähnliche Außenanlage lässt keine Wünsche offen: •Zwei großzügige Terrassen laden zum gemütlichen Beisammensein ein. •Eine überdachte Loggia/Balkon im Obergeschoss bietet einen herrlichen Ausblick auf den Garten. •Eine solide Garage, ein zusätzlicher Fahrradraum, eine Werkstatt sowie eine charmante Gartenhütte bieten Platz für Hobbys und praktische Zwecke. •Eine Grundwasserpumpe und eine Regenzisterne erleichtern die Gartenbewässerung. Neben dem idyllischen Ambiente punktet die Immobilie mit modernster Infrastruktur. Ein Glasfaseranschluss garantiert schnelles Internet und macht das Anwesen fit für die digitale Zukunft. Dieses traumhafte Anwesen verbindet traditionelles Flair mit höchstem Wohnkomfort und bietet ein einzigartiges Wohngefühl in ruhiger Außenlage. Ein besonderes Highlight für Naturliebhaber und alle, die das Besondere suchen. Wer Ostfriesland liebt, wird auch dieses Anwesen lieben. Überzeugen Sie sich selbst und vereinbaren noch heute einen Besichtigungstermin.

**CODICE OGGETTO: 25418004-1 - 26532 Großheide**

## Dettagli dei servizi

Hochwertiges Reetdach „Klima-Komfort“  
Großzügige Wohnfläche (2 getrennte Wohneinheiten)  
Ebenerdiges Wohnen  
Fußbodenheizung in Flur, Bad und Küche (EG)  
Zwei fest eingebaute Kaminöfen  
Teilweise hochwertige Bodenbeläge u.a. in Echtholz  
Aluminium-Außenjalousien im gesamten Haus  
Moderne Landhausküche mit angrenzendem Abstellraum im EG  
Küche mit angrenzendem Abstellraum im OG  
Flur im EG mit praktischem Einbauschränk  
Balkon/Loggia im OG zum Garten in Südausrichtung  
Zwei Spitzböden (Wohnhaus / Nebengebäude) als Ausbaureserve  
Eine große Terrasse am Wohnzimmer mit Süd-Lage  
Eine kleinere „Frühstücksterrasse“ am Kaminzimmer mit früher Ost-Sonne  
Großes Grundstück mit angrenzender und vielseitig nutzbarer Rasenfläche  
Glasfaseranschluss  
Gartenhütte  
Gartenbrunnen  
Kleinkläranlage  
Grundwasser-Anschluss  
Regenwasserzisterne  
Hochwertige Toreinfahrt  
Hochwertige Pflasterung  
Großzügige Garage  
Abstellraum für Fahrräder o.ä.  
Parkähnlicher Garten  
Rhododendronhecke  
Lebensbaumhecke  
Baumbestand

**CODICE OGGETTO: 25418004-1 - 26532 Großheide**

## Tutto sulla posizione

Dieses außergewöhnliche friesische Reetdach-Haus befindet sich in der Gemeinde Großheide, gehörend zum Landkreis Aurich. Der Ortskern, ca. 3 km entfernt, hat alles zu bieten, was das Herz begehrt. Diverse Supermärkte, Restaurants, Banken, Schulen, Kindergärten, Ärzte und Apotheken sind in wenigen Minuten zu erreichen. Fußläufig erreichen Sie unter anderem einen Bäcker, eine Tankstelle, einen Fahrradladen und eine Reithalle. Die charmante Region nahe der Nordsee zeichnet sich durch einen sehr hohen Erholungswert aus und lädt zu erholsamen Abendspaziergängen oder Fahrradtouren ein. Die Nordsee, das Wattenmeer und die Sandstrände sind eine einmalige Naturregion. Die wunderschöne Küstenstadt Norden befindet sich ca. 14 km entfernt. Hier angekommen, laden viele Geschäfte und Cafés zum Verweilen ein. Nach Norddeich, mit seinen vielseitigen Kur- und Erholungsangeboten sowie Fähranlegern nach Juist und Norderney, sind es ca. 17 km. Naturliebhaber und Wanderer kommen in diesem Gebiet voll auf Ihre Kosten. Größere Städte wie Aurich oder Emden erreichen Sie problemlos über die B72 und die B210. Zudem verfügt Norden über einen eigenen Bahnhof, der für den Nah- und den Fernverkehr ausgelegt ist.

**CODICE OGGETTO: 25418004-1 - 26532 Großheide**

## Ulteriori informazioni

Es liegt ein Energieverbrauchsausweis vor. Dieser ist gültig bis 14.8.2034. Endenergieverbrauch beträgt 77.42 kwh/(m<sup>2</sup>\*a). Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Gas. Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 2003. 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.



**CODICE OGGETTO: 25418004-1 - 26532 Großheide**

## Partner di contatto

Per ulteriori informazioni, si prega di contattare la persona di riferimento:

Nils Onken

---

Fockenbollwerkstraße 1 Aurich / Frisia orientale

**E-Mail:** [ostfriesland@von-poll.com](mailto:ostfriesland@von-poll.com)

*To Disclaimer of von Poll Immobilien GmbH*

---

[www.von-poll.com](http://www.von-poll.com)