

Großefehn / Timmel

# Ländlicher Charme trifft moderne Eleganz – Wohnen, Arbeiten und Vermieten in Timmel

**CODICE OGGETTO: 25210053**



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

**PREZZO D'ACQUISTO: 665.000 EUR • SUPERFICIE NETTA: ca. 317 m<sup>2</sup> • VANI: 13 • SUPERFICIE DEL TERRENO: 1.355 m<sup>2</sup>**

CODICE OGGETTO: 25210053 - 26629 Großefehn / Timmel

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

CODICE OGGETTO: 25210053 - 26629 Großefehn / Timmel

## A colpo d'occhio

|                     |                                    |
|---------------------|------------------------------------|
| CODICE OGGETTO      | 25210053                           |
| Superficie netta    | ca. 317 m <sup>2</sup>             |
| Tipologia tetto     | a due falde                        |
| Vani                | 13                                 |
| Camere da letto     | 6                                  |
| Bagni               | 3                                  |
| Anno di costruzione | 1880                               |
| Garage/Posto auto   | 2 x Carport, 4 x superficie libera |

|                                    |                                                                           |
|------------------------------------|---------------------------------------------------------------------------|
| Prezzo d'acquisto                  | 665.000 EUR                                                               |
| Casa                               | Casa rurale                                                               |
| Compenso di mediazione             | Käuferprovision beträgt 2,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises |
| Modernizzazione / Riqualificazione | 2014                                                                      |
| Stato dell'immobile                | Ammodernato                                                               |
| Tipologia costruttiva              | massiccio                                                                 |
| Superficie lorda                   | ca. 120 m <sup>2</sup>                                                    |
| Caratteristiche                    | Terrazza, Bagni di servizio, Sauna, Cucina componibile                    |

CODICE OGGETTO: 25210053 - 26629 Großefehn / Timmel

## Dati energetici

|                                         |                      |
|-----------------------------------------|----------------------|
| Tipologia di riscaldamento              | centralizzato        |
| Riscaldamento                           | Gas naturale leggero |
| CERTIFICAZIONE ENERGETICA VALIDO FINO A | 29.04.2034           |
| Fonte di alimentazione                  | Gas                  |

|                                                       |                     |
|-------------------------------------------------------|---------------------|
| Certificazione energetica                             | Diagnosi energetica |
| Consumo energetico                                    | 339.50 kWh/m²a      |
| Classe di efficienza energetica                       | H                   |
| Anno di costruzione secondo il certificato energetico | 1880                |



CODICE OGGETTO: 25210053 - 26629 Großefehn / Timmel

## La proprietà



CODICE OGGETTO: 25210053 - 26629 Großefehn / Timmel

## La proprietà





CODICE OGGETTO: 25210053 - 26629 Großefehn / Timmel

## La proprietà



CODICE OGGETTO: 25210053 - 26629 Großefehn / Timmel

## La proprietà





CODICE OGGETTO: 25210053 - 26629 Großefehn / Timmel

## La proprietà



CODICE OGGETTO: 25210053 - 26629 Großefehn / Timmel

## La proprietà





CODICE OGGETTO: 25210053 - 26629 Großefehn / Timmel

## La proprietà





**CODICE OGGETTO: 25210053 - 26629 Großefehn / Timmel**

## Una prima impressione

Wohnen mit Geschichte und Komfort – Modernisiertes Anwesen in Timmel mit drei Wohneinheiten zurzeit als Ferienwohnungen genutzt, einer Gewerbeeinheit, Gartenidylle und direktem Teichzugang

Dieses besondere Wohnhaus aus dem Jahr 1880 befindet sich im idyllischen Timmel und verbindet historischen Charme mit moderner Wohnqualität. Die Gesamtwohnfläche verteilt sich auf vier eigenständige Einheiten, die Gewerbeeinheit wurde 2014 umfassend modernisiert. Großzügige Fenster, ein Kamin, zwei Terrassen, eine Sauna, Fußbodenheizung sowie ein wunderschön angelegter Garten mit Wintergarten und direktem Zugang zu einem kleinen Teich machen dieses Haus zu einem echten Rückzugsort. Ein Carport sowie zusätzliche Stellflächen bieten praktischen Komfort.

Die erste Einheit befindet sich im Erdgeschoss und eignet sich ideal als Büro- oder Praxisfläche. Vom Eingangsbereich gelangt man zunächst in ein sehr großzügiges Büro mit viel Tageslicht. Von hier führt der Weg geradeaus in drei weitere, kleinere Büroräume. Rechterhand vom Eingang eröffnet sich ein gemütliches Esszimmer, das nahtlos in einen vielseitig nutzbaren Allzweckraum übergeht. Dahinter liegt ein funktionales Badezimmer.

Die zweite Wohneinheit betritt man über einen separaten Eingang. Ein geräumiger Flur führt direkt links in die moderne Küche mit offenem Wohnbereich. Große Türen verbinden diesen Raum mit dem Außenbereich. Vom Flur aus gelangt man geradeaus ins Obergeschoss, wo sich ein beeindruckendes Wohnzimmer mit großzügigem Kamin erstreckt. Gegenüber der Treppe liegt ein stilvoll gestaltetes Badezimmer mit integrierter Sauna. Rechts davon befindet sich ein Schlafzimmer, auf der linken Seite zwei weitere, ruhig gelegene Schlafräume. Eine kleine Treppe führt weiter nach oben zu einer Galerie mit einem zusätzlichen Raum – ideal als Arbeits- oder Hobbyzimmer.

Die dritte Einheit befindet sich ebenfalls im Erdgeschoss und beginnt mit einer kleinen Diele. Von hier führt der Weg geradeaus in einen zweiten Flur, der rechts abbiegt und direkt ins helle Wohnzimmer führt. Linkerhand liegt ein Badezimmer, daneben das Schlafzimmer und schließlich eine abgeschlossene Küche. Am Ende dieses Wohnbereichs führt ein weiterer Raum zum Gäste-WC.

Die vierte Wohneinheit erschließt sich über die gleiche Diele. Eine Treppe führt in den ersten Stock, wo ein Flur alle Räume verbindet: Links liegt ein Schlafzimmer, geradeaus ein weiteres, am rechten Flurende der offene Wohn- und Kochbereich. Ein modernes

Badezimmer befindet sich direkt rechts zu Beginn des Flurs.

Abgerundet wird das Angebot durch praktische Nebenräume, zwei Carports sowie Abstellmöglichkeiten im Außenbereich.

Ein Anwesen für alle, die Großzügigkeit, flexible Raumlösungen und naturnahe Lebensqualität schätzen – perfekt für Mehrgenerationenwohnen, Selbstständige oder Vermieter mit Anspruch.

CODICE OGGETTO: 25210053 - 26629 Großefehn / Timmel

## Dettagli dei servizi

- 4 Einheiten
- Sauna
- Carport
- Wintergarten
- Teich
- Garten
- Terrasse
- Schuppen
- Fußbodenheizung
- Kamin
- Regendusche
- Gäste Wc



**CODICE OGGETTO: 25210053 - 26629 Großefehn / Timmel**

## Tutto sulla posizione

Die Immobilie befindet sich in ruhiger, naturnaher Lage im idyllischen Ortsteil Timmel, der zur Gemeinde Großefehn im Landkreis Aurich gehört. Die Umgebung ist geprägt von weitläufigen Grünflächen, Wasserläufen und typischem ostfriesischem Charme – ideal für Menschen, die eine entspannte und ländliche Wohnatmosphäre zu schätzen wissen.

Trotz der ruhigen Lage ist eine gute Infrastruktur vorhanden: Einkaufsmöglichkeiten, Schulen, Ärzte und weitere Einrichtungen des täglichen Bedarfs sind in wenigen Autominuten erreichbar. Der beliebte Timmeler Meer – ein Natursee mit Freizeit- und Erholungsmöglichkeiten – befindet sich ebenfalls in der Nähe und lädt zu Spaziergängen, Wassersport oder einfach zum Entspannen ein.

Die Verkehrsanbindung ist ebenfalls günstig: Über die Bundesstraße B72 und die nahegelegenen Landstraßen besteht eine schnelle Verbindung in die umliegenden Städte wie Aurich, Leer oder Emden. Auch die A31 ist in kurzer Zeit erreichbar und ermöglicht eine gute Anbindung an das überregionale Verkehrsnetz.

**CODICE OGGETTO: 25210053 - 26629 Großefehn / Timmel**

## Ulteriori informazioni

Es liegt ein Energiebedarfsausweis vor.

Dieser ist gültig bis 29.4.2034.

Endenergiebedarf beträgt 339.50 kwh/(m<sup>2</sup>\*a).

Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Erdgas leicht.

Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1880.

Die Energieeffizienzklasse ist H.

**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 Handelsregistrauszugs, 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. **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: 25210053 - 26629 Großefehn / Timmel**

## Partner di contatto

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

Nils Onken

---

Fockenbollwerkstraße 1, 26603 Aurich

**Tel.:** +49 4941 - 99 03 98 0

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

*Alla clausola di esclusione di responsabilità di von Poll Immobilien GmbH*

---

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