Krummhörn / Grimersum – Krummhörn

Ein Haus, das begeistert – äußerst gepflegt und ruhig gelegen

Número de propiedad: 25335069

PRECIO DE COMPRA: 319.000 EUR • **SUPERFICIE HABITABLE:** ca. 140 m² • **HABITACIONES:** 5 • **SUPERFICIE DEL TERRENO:** 879 m²

Número de propiedad: 25335069 - 26736 Krummhörn / Grimersum – Krummhörn

- De un vistazo
- La propiedad
- Datos energéticos
- Una primera impresión
- Detalles de los servicios
- Todo sobre la ubicación
- Otros datos
- Contacto con el socio

Número de propiedad: 25335069 - 26736 Krummhörn / Grimersum – Krummhörn

De un vistazo

Número de propiedad	25335069
Superficie habitable	ca. 140 m²
Tipo de techo	Techo a cuatro aguas
Habitaciones	5
Dormitorios	4
Baños	2
Año de construcción	1980
Tipo de aparcamiento	1 x Puerto de coches, 1 x Garaje, 2 x Otros

Precio de compra	319.000 EUR
Casa	Casa unifamiliar
Comisión	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Modernización / Rehabilitación	2024
Estado de la propiedad	cuidado
Método de construcción	Sólido
Características	WC para invitados, Chimenea, Jardín / uso compartido, Cocina empotrada

Número de propiedad: 25335069 - 26736 Krummhörn / Grimersum – Krummhörn

Datos energéticos

Tipo de calefacción	Calefacción central
Fuente de energía	Gas
Certificado energético válido hasta	09.11.2026
Fuente de energía	Gas

Certificado energético	Certificado de consumo
Consumo de energía final	122.50 kWh/m²a
Clase de eficiencia energética	D
Año de construcción según el certificado energético	1980

Número de propiedad: 25335069 - 26736 Krummhörn / Grimersum – Krummhörn

La propiedad

Número de propiedad: 25335069 - 26736 Krummhörn / Grimersum – Krummhörn

La propiedad

Número de propiedad: 25335069 - 26736 Krummhörn / Grimersum – Krummhörn

La propiedad

Número de propiedad: 25335069 - 26736 Krummhörn / Grimersum – Krummhörn

La propiedad

Número de propiedad: 25335069 - 26736 Krummhörn / Grimersum – Krummhörn

La propiedad

Número de propiedad: 25335069 - 26736 Krummhörn / Grimersum – Krummhörn

La propiedad

Número de propiedad: 25335069 - 26736 Krummhörn / Grimersum – Krummhörn

Una primera impresión

Willkommen in Ihrem neuen Zuhause! Dieses liebevoll gepflegte Einfamilienhaus präsentiert sich in bester Lage einer ruhigen Wohnsiedlung und überzeugt auf ganzer Linie – mit stilvollem Erscheinungsbild, moderner Photovoltaikanlage und einem Garten, der seinesgleichen sucht. Dieses großzügige Einfamilienhaus mit Einliegerwohnung liegt in einer familienfreundlichen Umgebung und bietet mit etwa 140?m² Wohnfläche sowie einem Grundstück von ca. 879?m² ein perfektes Zuhause für Familien, die Komfort, Platz und ein gepflegtes Wohnambiente zu schätzen wissen. Das Haupthaus wurde 1980 erbaut und umfasst ca. 115?m². 1994 wurde es um einen Anbau mit Garage und einer ca. 23?m² großen Einliegerwohnung erweitert – ideal für Gäste, erwachsene Kinder oder als Homeoffice. Insgesamt stehen vier großzügige Schlafzimmer, zwei moderne Badezimmer und ein zusätzliches Zimmer zur Verfügung, das flexibel als Büro oder Gästezimmer genutzt werden kann. Die Immobilie wurde in den vergangenen Jahren umfassend modernisiert. So wurden 2024 die Schornsteinverkleidung erneuert und eine neue Carportüberdachung installiert. Bereits 2023 erhielt die Dachkehle eine hochwertige Kupferwanne, außerdem wurde ein Hochteich mit 5.000-Liter-Filteranlage angelegt und eine neue Satellitenanlage eingebaut. Im Innenbereich sorgen moderne Türen – teils als elegante Glasschiebetüren – seit 2022 für ein stilvolles Ambiente. Die Nord-Terrasse wurde 2019 um eine massive Pergola ergänzt und bietet einen geschützten Platz zum Entspannen oder geselligen Beisammensein im Freien. Der Außenbereich begeistert mit einem Garten, der mit viel Liebe zum Detail gestaltet und über Jahre hinweg kontinuierlich gepflegt wurde. 2018 erfolgten eine umfassende Gartenentwässerung sowie der Bau eines ca. 75 Meter langen Doppelstabmattenzauns mit dekorativen Elementen. Die komplette Neugestaltung des Gartens im Jahr 2017 macht diesen Bereich heute zu einem echten Highlight – mit gepflegten Beeten, Ziersträuchern, einem kleinen Teich, zwei großen Gartenhäusern und stimmungsvoller Beleuchtung. Ob unter dem Pavillon auf der West-Terrasse oder am Wasser – hier findet jeder seinen Lieblingsplatz. Auch technisch überzeugt die Immobilie: Das Gäste-WC und ein Badezimmer wurden 2017 modernisiert, ebenso wie ein Großteil der Bodenbeläge. Die regelmäßig gewartete Therme (Baujahr 2007), ein Pelletofen im Wohnbereich sowie ein elektrisches Garagenrolltor mit Fernbedienung sorgen für zusätzlichen Wohnkomfort. Für Energieeffizienz ist ebenfalls gesorgt: Das gedämmte Dach, doppelverglaste Fenster und eine Photovoltaikanlage mit 3,84?kWp Leistung tragen zur Senkung der Energiekosten bei. Die PV-Anlage erwirtschaftet derzeit rund 130?Euro monatlich. Fazit: Diese Immobilie vereint solide Bauqualität, umfangreiche Modernisierungen, eine durchdachte Raumaufteilung und einen herausragend gepflegten Garten zu einem Zuhause, das keine Wünsche offenlässt. Zögern Sie nicht – vereinbaren Sie noch heute einen

Besichtigungstermin und lassen Sie sich vor Ort von diesem besonderen Angebot begeistern.

Número de propiedad: 25335069 - 26736 Krummhörn / Grimersum – Krummhörn

Detalles de los servicios

-> Haupthaus ca. 115m²
-> 1994 Anbau Garage mit ELW ca. 23m²
-> Grundstücksgröße 879m²
-> Baujahr 1980
-> 2024 Schornsteinsanierung mit Neueinfassung
-> 2024 Carportüberdachung
-> 2023 Dachkehle (Kupferwanne)
-> 2023 Hochteich mit Filteranlage (5000 Liter)
-> 2023 Neue Sat-Anlage mit fachlicher Einmessung
-> 2022 Türen erneuert sowie teilweise Glasschiebetüren
-> 2019 Pergola Nord-Terrasse massiv
-> 2018 Gartenentwässerungsdrainage
-> 2018 Gartenumzäunung (Doppelstabmatten 75m Länge) mit dazugehöriger Dekoeinfassung
-> 2017 Gäste-WC
-> 2017 Badezimmer
-> 2017 Fußboden größtenteils erneuert
-> 2017 Komplette Gartenneugestaltung
-> 2007 Therme (jährlicher Wartungsvertrag)
-> Fenster doppelverglast
-> Pavillon West-Terrasse
-> Pelletofen (jährliche gewartet)
-> Wände u. Decken teilweise modernisiert
->Dach ist gedämmt
-> Elektrisches Garagenrolltor mit Fernsteuerung
-> PV-Anlage 3,84KWp (130€ Erlös/Monat)
-> Zwei große Gartenhäuser
-> Gartenbeleuchtung erneuert

Número de propiedad: 25335069 - 26736 Krummhörn / Grimersum – Krummhörn

Todo sobre la ubicación

Grimersum, ein idyllischer Ortsteil der Gemeinde Krummhörn in Ostfriesland, besticht durch seine ruhige, naturnahe Lage und seinen charmanten, ländlichen Charakter. Eingebettet in eine weite Marschlandschaft mit grünen Wiesen und typisch ostfriesischen Bauernhöfen, bietet der Ort Erholung und Entschleunigung pur. Durch die Nähe zur Nordsee und den beliebten Sielorten wie Greetsiel (ca. 6 km) ist Grimmersum ein idealer Ausgangspunkt für Naturfreunde, Radfahrer und Wassersportler. Der malerische Leybuchtpolder sowie das Wattenmeer, das zum UNESCO-Weltnaturerbe gehört, sind nur einen Katzensprung entfernt und laden zu ausgedehnten Spaziergängen und Beobachtungen der einzigartigen Vogelwelt ein. Trotz der ländlichen Ruhe ist die Infrastruktur gut: Einkaufsmöglichkeiten, Restaurants und kulturelle Sehenswürdigkeiten sind in den umliegenden Ortschaften schnell erreichbar. Auch die Stadt Emden mit ihrem Hafen, Museen und vielfältigen Einkaufsmöglichkeiten ist nur etwa 15 km entfernt. Ebenso die Stadt Norden u. Aurich sind in weniger als 30 Minuten erreichbar. Ob als Wohnort oder für einen erholsamen Urlaub – Grimersum verbindet die Schönheit der ostfriesischen Natur mit einer angenehmen Erreichbarkeit und typisch norddeutscher Gelassenheit.

Número de propiedad: 25335069 - 26736 Krummhörn / Grimersum – Krummhörn

Otros datos

Es liegt ein Energieverbrauchsausweis vor. Dieser ist gültig bis 9.11.2026. Endenergieverbrauch beträgt 122.50 kwh/(m²*a). Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Gas. Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1980. Die Energieeffizienzklasse ist D. 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.

Número de propiedad: 25335069 - 26736 Krummhörn / Grimersum – Krummhörn

Contacto con el socio

Para más información, diríjase a su persona de contacto:

Nils Onken

Fockenbollwerkstraße 1, 26603 Aurich
Tel.: +49 4941 - 99 03 98 0
E-Mail: ostfriesland@von-poll.com

To Disclaimer of von Poll Immobilien GmbH

www.von-poll.com