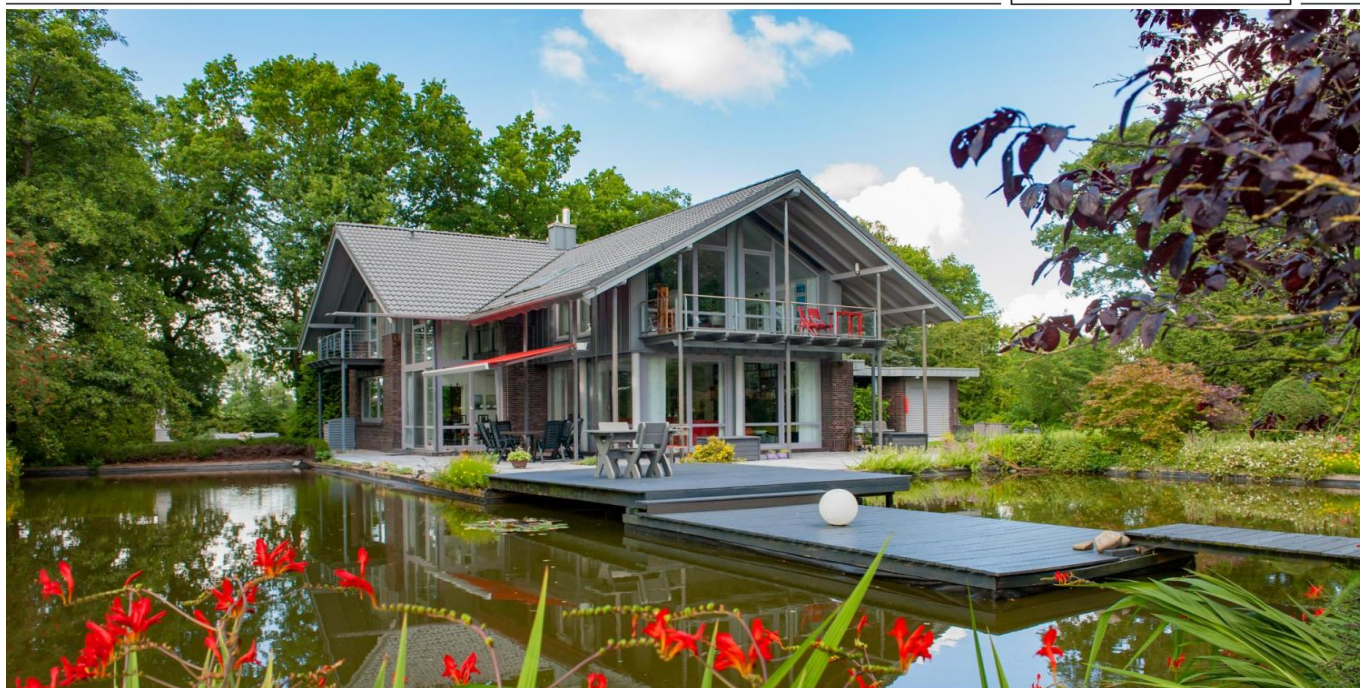


Friedeburg

Architektenhaus mit großem Grundstück in nahezu Alleinlage in Friedeburg/ Wiesede

CODE DU BIEN: 25361006www.von-poll.com

PRIX D'ACHAT: 890.000 EUR • SURFACE HABITABLE: ca. 279 m² • PIÈCES: 4 • SUPERFICIE DU TERRAIN: 9.975 m²

CODE DU BIEN: 25361006 - 26446 Friedeburg

- En un coup d'œil
- La propriété
- Informations énergétiques
- Une première impression
- Détails des commodités
- Tout sur l'emplacement
- Plus d'informations
- Contact

CODE DU BIEN: 25361006 - 26446 Friedeburg

En un coup d'œil

CODE DU BIEN	25361006
Surface habitable	ca. 279 m²
Type de toiture	à deux versants
Pièces	4
Chambres à coucher	2
Salles de bains	2
Année de construction	2003

Prix d'achat	890.000 EUR
Type de bien	Maison individuelle
Commission pour le locataire	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Modernisation / Rénovation	2024
État de la propriété	Bon état
Technique de construction	massif
Surface de plancher	ca. 44 m²
Aménagement	Terrasse, WC invités, Sauna, Cheminée, Jardin / utilisation partagée, Bloc-cuisine, Balcon

CODE DU BIEN: 25361006 - 26446 Friedeburg

Informations énergétiques

Type de chauffage	Chauffage centralisé
Chauffage	Gaz
Certification énergétique valable jusqu'au	19.08.2025
Source d'alimentation	Gaz

Certification énergétique	Diagnostic énergétique
Consommation d'énergie	81.60 kWh/m²a
Classement énergétique	C
Année de construction selon le certificat énergétique	2003

CODE DU BIEN: 25361006 - 26446 Friedeburg

La propriété



CODE DU BIEN: 25361006 - 26446 Friedeburg

La propriété



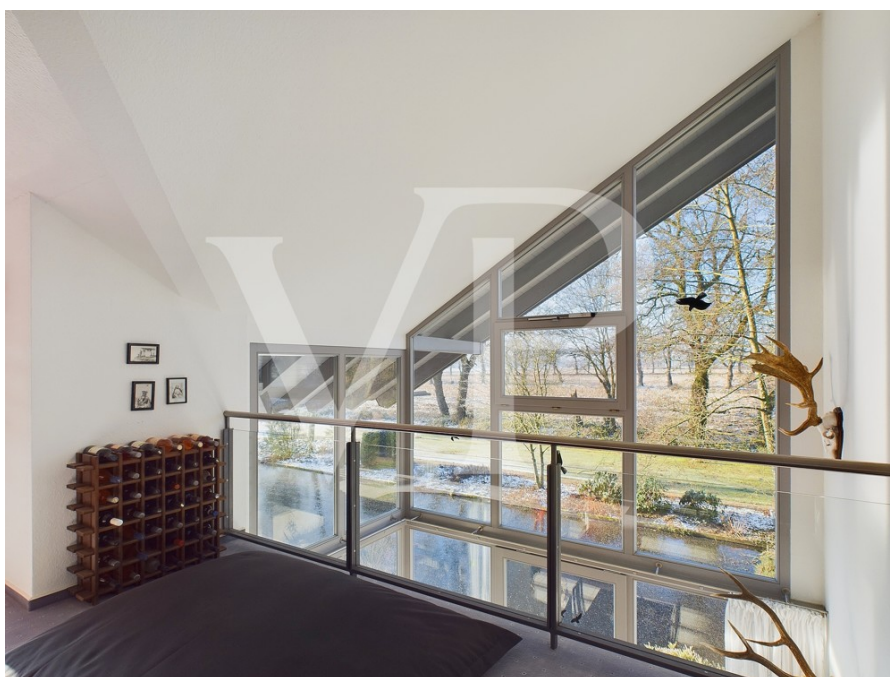
CODE DU BIEN: 25361006 - 26446 Friedeburg

La propriété



CODE DU BIEN: 25361006 - 26446 Friedeburg

La propriété



CODE DU BIEN: 25361006 - 26446 Friedeburg

La propriété



CODE DU BIEN: 25361006 - 26446 Friedeburg

La propriété



CODE DU BIEN: 25361006 - 26446 Friedeburg

Une première impression

Dieses besondere Architektenhaus in Friedeburg aus dem Jahr 2003 besticht durch seine moderne Architektur und die hochwertige, massive Bauweise, die Eleganz und Naturverbundenheit auf einzigartige Weise vereint. Auf dem 9.975 m² großen Grundstück genießen Sie eine nahezu völlige Alleinlage mit einem Rundumblick über 200 Grad auf unberührte Felder und Wiesen – nahezu frei von Häusern, Windkraftanlagen oder Stromleitungen. Das Erdgeschoss bietet eine offene Küche mit großem Weinregal, ein Gästezimmer mit angrenzendem Duschbad sowie einen lichtdurchfluteten Wohn- und Essbereich mit Kaminofen und Zugang zur großzügigen Holzterrasse. Von dort erreichen Sie einen Steg mit einer gemütlichen Sitzgelegenheit direkt am angrenzenden Gartenteich – ein perfekter Ort zum Entspannen. Im Obergeschoss erwartet Sie ein offenes Studio, ein gemütliches Schlafzimmer mit Ankleidezimmer, ein großzügiges Bad mit Eckwanne, großer Dusche und Sauna sowie der Zugang zu einem von drei Balkonen. Ein zweiter Kaminofen sorgt auch hier für eine behagliche Atmosphäre. Zwei weitere Balkone runden das Obergeschoss ab. Ein hochwertig ausgestattetes Nebengebäude bietet ausreichend Platz für Gartengeräte, während ein Doppelcarport Sie trockenen Fußes zum Eingang führt. Neugierig? Entdecken Sie das Haus im 360-Grad-Rundgang!

CODE DU BIEN: 25361006 - 26446 Friedeburg

Détails des commodités

- Wellnessbad mit Sauna - Eckbadewanne, Dusche und Zugang zum Balkon -
weitläufiges, parkähnliches Grundstück mit altem Baumbestand - Nebengebäude
(Geräte-, Werkzeug- und Abstellraum) - zwei Fischteiche im hinteren Gartenbereich -
Fliesen / Teppichboden - Fußbodenheizung - Holzfenster, 2-fach Isolierverglasung -
Geräteschuppen mit Fußbodenheizung - offener Wohn- und Essbereich - Doppelcarport -
Außenstellplätze - Einbauschränke - Ankleideraum - Balkon I,II,III - zwei Kamine -
Parkanlage - Brunnen - sehr gepflegtes Wesen -

CODE DU BIEN: 25361006 - 26446 Friedeburg

Tout sur l'emplacement

Wiesede ist nicht nur ein idyllischer und ruhiger Ort, sondern auch ein guter Ausgangspunkt für Ausflüge in die Umgebung. Die Gemeinde Friedeburg, zu der Wiesede gehört, ist nur wenige Kilometer entfernt und bietet viele Sehenswürdigkeiten und Freizeitmöglichkeiten. Friedeburg ist eine junge Gemeinde, die 1972 aus den ehemaligen Gemeinden Etzel, Horsten, Marx, Reepsholt und Wiesede gebildet wurde. Friedeburg hat ca. 10.000 Einwohner und liegt im Städtedreieck Wilhelmshaven, Aurich und Wittmund. Weitere Highlights der Umgebung sind die ostfriesischen Küstenbadeorte, die ostfriesischen Inseln, der Jadebusen mit den Kurorten Dangast und Varel.

CODE DU BIEN: 25361006 - 26446 Friedeburg

Plus d'informations

Es liegt ein Energiebedarfsausweis vor. Dieser ist gültig bis 19.8.2025. Endenergiebedarf beträgt 81.60 kwh/(m²*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 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.

CODE DU BIEN: 25361006 - 26446 Friedeburg

Contact

Pour de plus amples informations, veuillez contacter votre personne de contact :

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