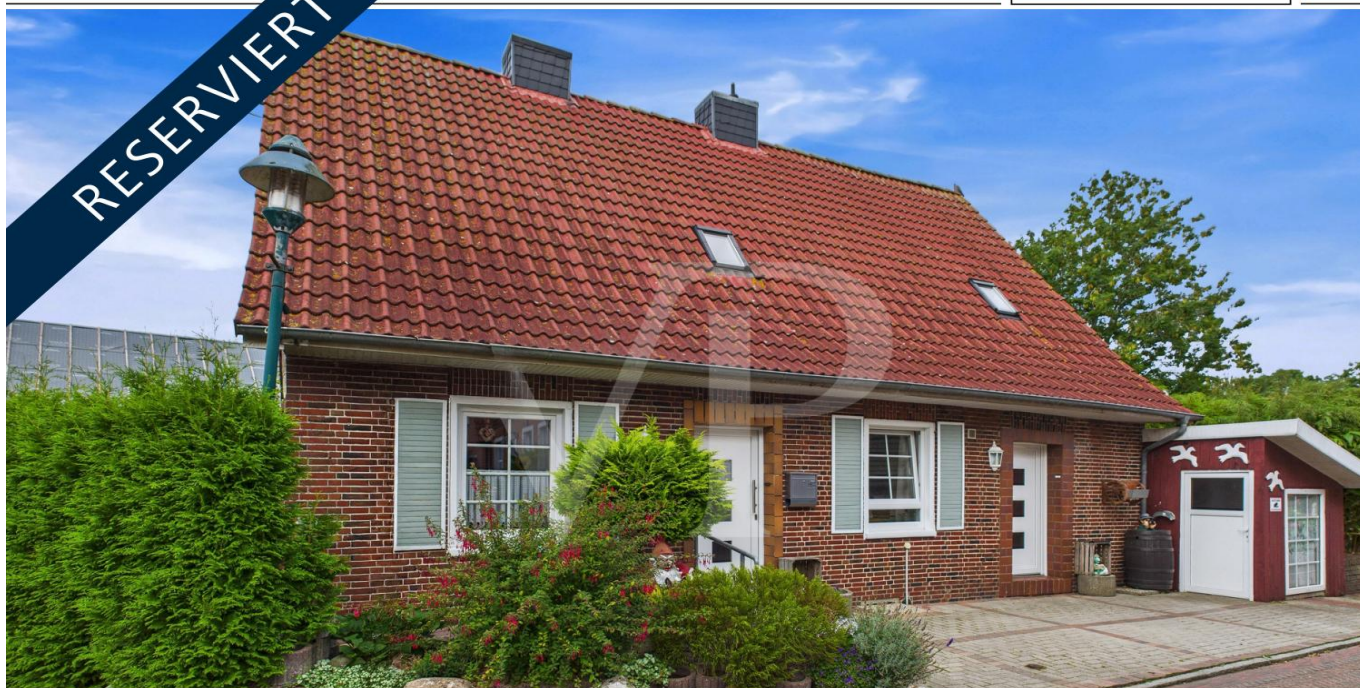


Krummhörn / Grimersum – Krummhörn

# Raum für Ihre Ideen – Großzügiges Einfamilienhaus auf pflegeleichtem Grundstück in Grimersum

Objektnummer: 25335107

RESERVIERT



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

KAUFPREIS: 179.000 EUR • WOHNFLÄCHE: ca. 143 m<sup>2</sup> • ZIMMER: 7 • GRUNDSTÜCK: 359 m<sup>2</sup>

Objektnummer: 25335107 - 26736 Krummhörn / Grimersum – Krummhörn

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

Objektnummer: 25335107 - 26736 Krummhörn / Grimersum – Krummhörn

## Auf einen Blick

|              |                            |
|--------------|----------------------------|
| Objektnummer | 25335107                   |
| Wohnfläche   | ca. 143 m²                 |
| Dachform     | Satteldach                 |
| Zimmer       | 7                          |
| Schlafzimmer | 5                          |
| Badezimmer   | 2                          |
| Baujahr      | 1966                       |
| Stellplatz   | 1 x Carport, 2 x Freiplatz |

|                            |                                                                           |
|----------------------------|---------------------------------------------------------------------------|
| Kaufpreis                  | 179.000 EUR                                                               |
| Haus                       | Einfamilienhaus                                                           |
| Provision                  | Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises |
| Modernisierung / Sanierung | 2024                                                                      |
| Bauweise                   | Massiv                                                                    |
| Nutzfläche                 | ca. 20 m²                                                                 |
| Ausstattung                | Terrasse, Kamin, Einbauküche                                              |

Objektnummer: 25335107 - 26736 Krummhörn / Grimersum – Krummhörn

## Auf einen Blick: Energiedaten

|                            |                |
|----------------------------|----------------|
| Heizungsart                | Zentralheizung |
| Wesentlicher Energieträger | Erdgas leicht  |
| Energieausweis gültig bis  | 24.08.2035     |
| Befuerung                  | Gas            |

|                             |                |
|-----------------------------|----------------|
| Energieinformationen        | BEDARF         |
| Endenergiebedarf            | 247.20 kWh/m²a |
| Energie-Effizienzklasse     | G              |
| Baujahr laut Energieausweis | 1966           |

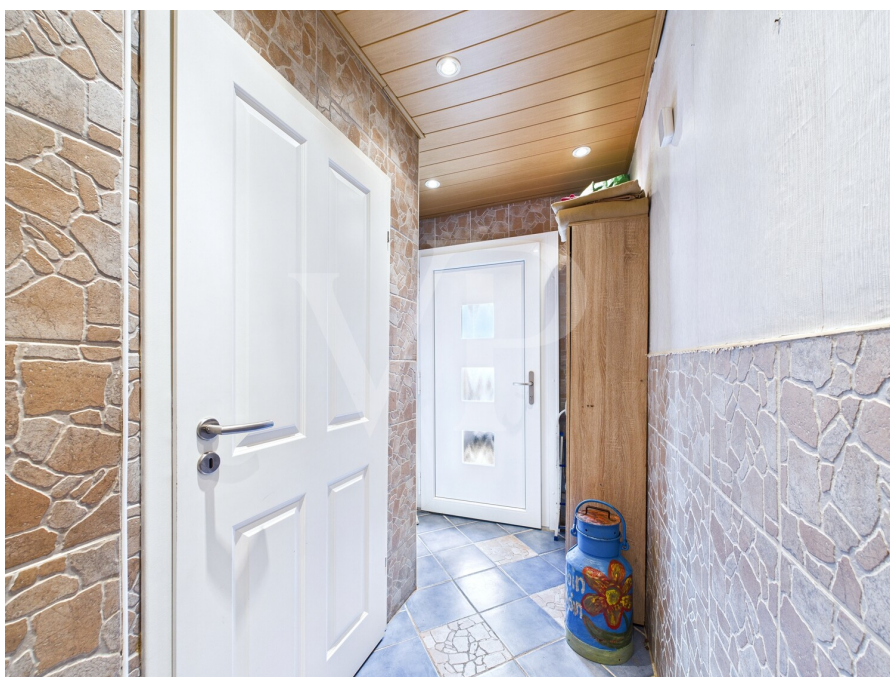
Objektnummer: 25335107 - 26736 Krummhörn / Grimersum – Krummhörn

## Die Immobilie



Objektnummer: 25335107 - 26736 Krummhörn / Grimersum – Krummhörn

## Die Immobilie



Objektnummer: 25335107 - 26736 Krummhörn / Grimersum – Krummhörn

## Die Immobilie



Objektnummer: 25335107 - 26736 Krummhörn / Grimersum – Krummhörn

## Die Immobilie



Objektnummer: 25335107 - 26736 Krummhörn / Grimersum – Krummhörn

## Die Immobilie



Objektnummer: 25335107 - 26736 Krummhörn / Grimersum – Krummhörn

## Die Immobilie



Objektnummer: 25335107 - 26736 Krummhörn / Grimersum – Krummhörn

## Die Immobilie



Objektnummer: 25335107 - 26736 Krummhörn / Grimersum – Krummhörn

## Ein erster Eindruck

Dieses großzügige Einfamilienhaus aus dem Baujahr 1966 befindet sich auf einem ca. 359 m<sup>2</sup> großen, pflegeleichten Grundstück in ruhiger Ortslage. Mit einer Wohnfläche von ca. 143 m<sup>2</sup>, die sich auf sieben Zimmer verteilt, bietet diese Immobilie vielfältige Gestaltungsmöglichkeiten sowohl für Familien als auch für Paare oder Mehrgenerationenhaushalte.

Beim Betreten des Hauses beeindruckt die einladende Raumaufteilung. Ein besonderer Vorteil ist das ebenerdige Wohnen, das sich vor allem für Menschen jeden Alters eignet. Die Wohnfläche erstreckt sich über zwei Ebenen und kann dank durchdachter Aufteilung auf Wunsch auch in zwei unterschiedliche Einheiten gegliedert werden – aktuell existiert bereits eine kleine Singlewohnung, die sich flexibel in das Gesamtkonzept integrieren lässt oder als zusätzliche Wohneinheit dient.

Fünf Schlafzimmer ermöglichen individuellen Rückzugsraum für alle Bewohner oder bieten Raum für Homeoffice und Hobby. Zwei Badezimmer sorgen für einen entspannten Tagesablauf auch bei größerer Belegung. Die Ausstattung des Hauses ist überwiegend einfach gehalten, dennoch wurden im Laufe der Jahre zahlreiche Modernisierungen durchgeführt, um den Wohnkomfort zu erhöhen und den technischen Standard aufzufrischen.

So wurde 2010 das Dach neu eingedeckt, 2015 der Sicherungskasten und das Erdgeschossbad erneuert. 2019 erfolgte der Austausch der Haustüren, gefolgt von einer neuen Zentralheizung im Jahr 2022. Die Fenster wurden 2023 größtenteils ausgetauscht, ebenso die Innentüren. Im Jahr 2024 wurde zusätzlich eine moderne Einbauküche eingebaut, die den Lebensmittelpunkt des Hauses betont und zu gemeinsamen Kochabenden einlädt.

Der Außenbereich punktet mit einer großzügigen Terrasse, die den Wohnraum in den Sommermonaten erweitert und zu entspannten Stunden im Freien einlädt. Dank des überschaubaren und pflegeleichten Grundstücks lassen sich Gartenarbeiten gut bewältigen. Ein Carport, aktuell als Garage genutzt, bietet Schutz für Ihr Fahrzeug – auch bei ungünstiger Witterung. Für wohlige Wärme und gemütliche Stunden sorgen zwei Kamine, die dem Wohnbereich eine besondere Note verleihen.

Die ruhige Lage ermöglicht erholsame Ruhe nach einem langen Tag und gewährleistet dennoch eine gute Erreichbarkeit öffentlicher Verkehrsmittel sowie Anbindung an das regionale Straßennetz. Einkaufsmöglichkeiten, Schulen und Kindergärten sind in wenigen Minuten erreichbar.

Für weitere Informationen und einen persönlichen Besichtigungstermin stehen wir Ihnen

gerne zur Verfügung. Entdecken Sie die vielseitigen Möglichkeiten, die Ihnen dieses Einfamilienhaus bietet, und vereinbaren Sie noch heute Ihren individuellen Termin.

Objektnummer: 25335107 - 26736 Krummhörn / Grimersum – Krummhörn

## Ausstattung und Details

Ruhige Ortslage  
Ebenerdiges Wohnen  
Pflegeleichtes Grundstück  
Überwiegend neue Fenster (2024)  
Neue Heizung (2022)  
Großzügige Wohnfläche  
Teilbar in zwei Einheiten  
Aktuell mit kleiner Singlewohnung  
Neue Einbauküche  
Neue Innentüren  
Neuwertige Haustüren  
Carport – als Garage genutzt  
Terrasse  
Zwei Kamine

Objektnummer: 25335107 - 26736 Krummhörn / Grimersum – Krummhörn

## Alles zum Standort

Das Objekt befindet sich in ruhiger, naturnaher Lage im historischen Warfendorf Grimersum, eingebettet zwischen Marschfeldern und typischer ostfriesischer Dorfbauweise. Die Gemeinde zeichnet sich durch ihre charmante Dorfstruktur mit Fachwerkhäusern, der romanisch-gotischen Kirche aus dem 13. Jahrhundert und idyllischen Gassen aus.

Trotz der ruhigen Umgebung ist die Infrastruktur gut: Einkaufsmöglichkeiten und Schulen sind in benachbarten Orten wie Pewsum, Marienhafte oder Emden erreichbar. Buslinien verbinden Grimersum mit Emden, Hinte und weiteren Zielen. Über die A31/B210 ist Emden bequem per Auto erreichbar. Greetsiel, Nordsee und Wattenmeer liegen nur wenige Kilometer entfernt – ideal für Freizeitaktivitäten oder Ausflüge. Kultur, Natur und Verbindung – hier verbinden sich Lebensqualität und Alltag auf besondere Weise.

Objektnummer: 25335107 - 26736 Krummhörn / Grimersum – Krummhörn

## Weitere Informationen

Es liegt ein Energiebedarfsausweis vor.

Dieser ist gültig bis 24.8.2035.

Endenergiebedarf beträgt 247.20 kwh/(m<sup>2</sup>\*a).

Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Erdgas leicht.

Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1966.

Die Energieeffizienzklasse ist G.

**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.

Objektnummer: 25335107 - 26736 Krummhörn / Grimersum – Krummhörn

## 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](mailto:ostfriesland@von-poll.com)

*Zum Impressum der von Poll Immobilien GmbH*

---

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