

Bockhorn

# Historisches und idyllisches Reetdachhaus mit Charme auf großzügigem Grundstück in Bockhorn

Número de propiedad: 25203013

360°-Rundgang



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

PRECIO DE COMPRA: 425.000 EUR • SUPERFICIE HABITABLE: ca. 159,2 m<sup>2</sup> • HABITACIONES: 6 • SUPERFICIE DEL TERRENO: 2.025 m<sup>2</sup>

Número de propiedad: 25203013 - 26345 Bockhorn

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

Número de propiedad: 25203013 - 26345 Bockhorn

## De un vistazo

|                      |                   |
|----------------------|-------------------|
| Número de propiedad  | 25203013          |
| Superficie habitable | ca. 159,2 m²      |
| Tipo de techo        | Techo a dos aguas |
| Habitaciones         | 6                 |
| Dormitorios          | 3                 |
| Baños                | 2                 |
| Año de construcción  | 1836              |

|                                |                                                                                 |
|--------------------------------|---------------------------------------------------------------------------------|
| Precio de compra               | 425.000 EUR                                                                     |
| Casa                           | Casa unifamiliar                                                                |
| Comisión                       | Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises       |
| Modernización / Rehabilitación | 2020                                                                            |
| Estado de la propiedad         | cuidado                                                                         |
| Método de construcción         | Sólido                                                                          |
| Espacio utilizable             | ca. 213 m²                                                                      |
| Características                | Terraza, WC para invitados, Chimenea, Jardín / uso compartido, Cocina empotrada |

Número de propiedad: 25203013 - 26345 Bockhorn

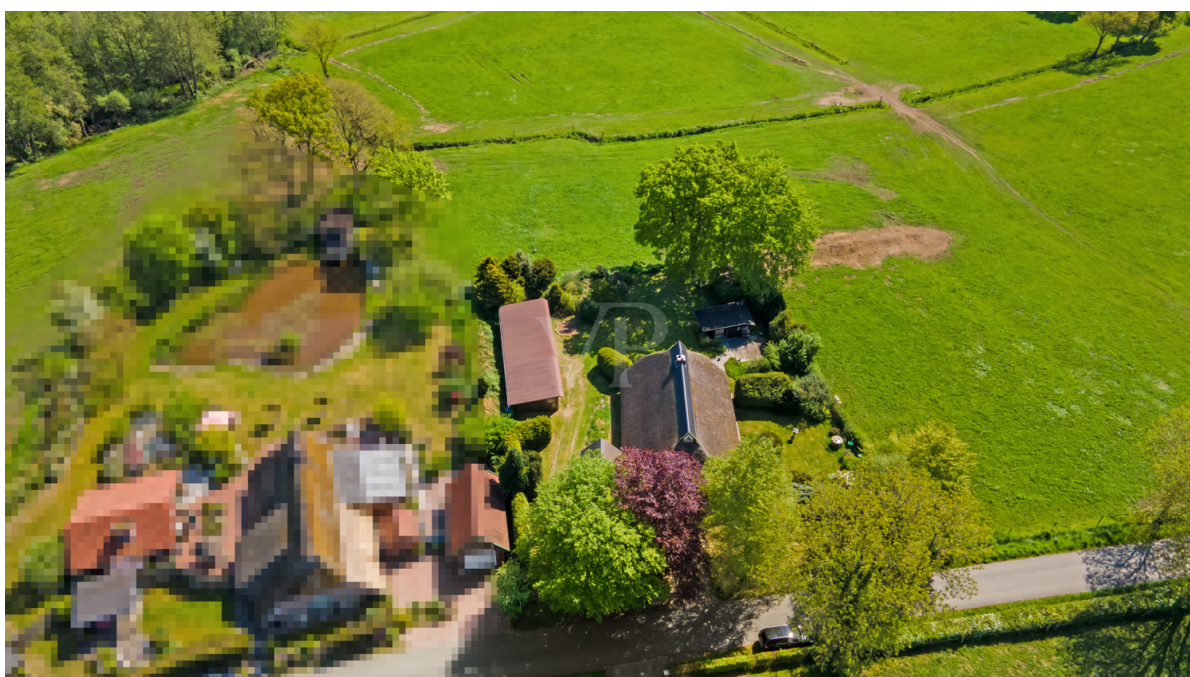
## Datos energéticos

|                                     |                     |
|-------------------------------------|---------------------|
| Tipo de calefacción                 | Calefacción central |
| Fuente de energía                   | Gas                 |
| Certificado energético válido hasta | 19.05.2035          |
| Fuente de energía                   | Gas                 |

|                                                     |                        |
|-----------------------------------------------------|------------------------|
| Certificado energético                              | Certificado energético |
| Demanda de energía final                            | 182.70 kWh/m²a         |
| Clase de eficiencia energética                      | F                      |
| Año de construcción según el certificado energético | 1836                   |

Número de propiedad: 25203013 - 26345 Bockhorn

## La propiedad



Número de propiedad: 25203013 - 26345 Bockhorn

## La propiedad



Número de propiedad: 25203013 - 26345 Bockhorn

## La propiedad



Número de propiedad: 25203013 - 26345 Bockhorn

## La propiedad



Número de propiedad: 25203013 - 26345 Bockhorn

## La propiedad



Número de propiedad: 25203013 - 26345 Bockhorn

## La propiedad



Número de propiedad: 25203013 - 26345 Bockhorn

## La propiedad



Número de propiedad: 25203013 - 26345 Bockhorn

## La propiedad



Número de propiedad: 25203013 - 26345 Bockhorn

## La propiedad



Número de propiedad: 25203013 - 26345 Bockhorn

## La propiedad



Número de propiedad: 25203013 - 26345 Bockhorn

## La propiedad



Número de propiedad: 25203013 - 26345 Bockhorn

## La propiedad



Número de propiedad: 25203013 - 26345 Bockhorn

## Planos de planta



Este plano no está a escala. Los documentos nos fueron entregados por el cliente. Por esta razón, no podemos garantizar la exactitud de la información.

Número de propiedad: 25203013 - 26345 Bockhorn

## Una primera impresión

Willkommen in diesem liebevoll gepflegten Reetdachhaus aus dem Jahr 1836 – ein wahres Schmuckstück mit Charakter und Geschichte. Auf einem großzügigen Grundstück von ca. 2.025 m<sup>2</sup> erwartet Sie eine besondere Immobilie mit viel Platz, gemütlichem Wohnambiente und einem hohen Maß an Privatsphäre. Die Wohnfläche von ca. 159,30 m<sup>2</sup> verteilt sich auf ein durchdachtes Raumkonzept, ergänzt durch rund 213,32 m<sup>2</sup> Nutzfläche in Form von Nebengebäuden und dem Dachboden. Bereits beim Betreten des Hauses empfängt Sie ein großzügiger Eingangsbereich, von dem aus Sie Zugang zu einem Hauswirtschaftsraum, einem Büro mit angrenzendem Kinderzimmer sowie einem Badezimmer mit Dusche haben. Durch den Flur gelangen Sie zudem zu weiteren Räumlichkeiten. Diese bieten zwei Schlafzimmer – eines davon mit großzügigem Badezimmer en suite. Der gemütlich gestaltete Essbereich geht fließend in das angrenzende Wohnzimmer über, das mit einem Kaminofen aus dem Jahr 2019 ausgestattet ist und eine besonders behagliche Atmosphäre schafft. Das große bodentiefe Fenster mit Zugang zum Garten wurde 2020 erneuert und sorgt für viel Licht und einen wunderbaren Ausblick ins Grüne. Zwei neue Heizkörper im Wohnzimmer runden den modernen Komfort ab. Die gut ausgestattete Küche mit Einbauküche sowie ein separates Gäste-WC und der Heizungsraum mit einer Gastherme aus 2018 komplettieren das Raumangebot im Erdgeschoss. Vom Flur im Eingangsbereich aus gelangen Sie zudem auf den geräumigen Dachboden, der Ihnen zusätzlichen Stauraum bietet und durch seine Größe vielfältige Nutzungsmöglichkeiten eröffnet. Das Reetdach verleiht dem Haus nicht nur seinen unverwechselbaren Charme, sondern wurde auch 2018 in zwei Etappen – inklusive Belüftung – aufwendig erneuert. Der Außenbereich überzeugt mit liebevoll angelegten Grünflächen, die in den Sommermonaten zum Entspannen und Verweilen einladen. Zusätzlich stehen Ihnen mehrere praktische Nebengebäude zur Verfügung: eine Garage, ein Heucontainer, eine Gartenhütte sowie ein Holzunterstand bieten viel Platz für Hobbys, Gartenbedarf oder zusätzliche Lagermöglichkeiten. Diese Immobilie eignet sich ideal für Familien oder Liebhaber historischer Häuser, die Wert auf Ruhe, Natur und Individualität legen – und gleichzeitig nicht auf Komfort verzichten möchten. Vereinbaren Sie gerne einen Besichtigungstermin und lassen Sie sich von den Möglichkeiten dieser Immobilie begeistern.

Número de propiedad: 25203013 - 26345 Bockhorn

## Detalles de los servicios

- Einbauküche
- Kaminofen
- HWR
- Heizungsraum
- Großzügiger Dachboden
- Garage
- Gartenhütte
- Heucontainer
- Holzunterstand

Número de propiedad: 25203013 - 26345 Bockhorn

## Todo sobre la ubicación

Die Gemeinde Bockhorn liegt im Landkreis Friesland in Niedersachsen und zeichnet sich durch ihre naturnahe, familienfreundliche und dennoch gut angebundene Lage aus. Umgeben von Wiesen, Feldern und typischer norddeutscher Landschaft, bietet Bockhorn ein ruhiges und entspanntes Wohnumfeld mit hoher Lebensqualität. Die örtliche Infrastruktur ist sehr gut ausgebaut. Einkaufsmöglichkeiten, Ärzte, Apotheken, Schulen, Kindergärten und gastronomische Angebote sind im Ort vorhanden und schnell erreichbar. Die Verkehrsanbindung ist hervorragend: Über die nahegelegene A29 sind die Städte Wilhelmshaven, Oldenburg und Varel schnell zu erreichen, was Bockhorn auch für Pendler attraktiv macht. Für Naturliebhaber und Ruhesuchende bietet die Umgebung zahlreiche Freizeitmöglichkeiten – von ausgedehnten Spaziergängen und Fahrradtouren durch die Landschaften bis hin zu Ausflügen an die nur wenige Kilometer entfernte Nordseeküste. Bockhorn vereint dörflichen Charme mit guter Infrastruktur – ideal für Familien, Berufstätige und Ruhesuchende gleichermaßen.

Número de propiedad: 25203013 - 26345 Bockhorn

## Otros datos

Es liegt ein Energiebedarfsausweis vor. Dieser ist gültig bis 19.5.2035. Endenergiebedarf beträgt 182.70 kwh/(m²\*a). Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Gas. Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1836. Die Energieeffizienzklasse ist F.

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.

Número de propiedad: 25203013 - 26345 Bockhorn

## Contacto con el socio

Para más información, diríjase a su persona de contacto:

Hermann Mehrtens

---

Wangerstraße 2, 26441 Jever

Tel.: +49 4461 - 91 74 52 0

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

*To Disclaimer of von Poll Immobilien GmbH*

---

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