

## Großheide

# Familienleben gestalten: Großzügiges Haus mit individuellem Entwicklungspotenzial in Großheide

????????? ??????????: 25418084



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

???? ??????: 149.000 EUR • ??????????: ca. 110 m<sup>2</sup> • ?????????: 5 • ??????? ????: 2.384 m<sup>2</sup>

??????? ?????????: 25418084 - 26532 Großheide

- ?? ??? ??????
- ?? ????????
- ???????????? ??????????
- ??? ?????? ??????????
- ???????????????? ??? ??????????
- ??? ??? ??? ????????????
- ?????? ???????????????
- ?????????????? ???????????????

??????? ???????: 25418084 - 26532 Großheide

?? ??? ??????

|                    |                     |                 |                       |
|--------------------|---------------------|-----------------|-----------------------|
| ??????? ????????   | 25418084            | ????? ??????    | 149.000 EUR           |
| ??????????         | ca. 110 m²          | ?????           | ???????????           |
| ????????           | 5                   | ??????????????? | ???????????????       |
| ?????????? ???     | 4                   | ???????????     | Käuferprovision       |
| ??????????         |                     |                 | beträgt 3,57 % (inkl. |
| ??????????         | 1                   |                 | MwSt.) des            |
| ????? ???????????? | 1955                |                 | beurkundeten          |
| ????? ???????????? | 4 x ???????????     | ?????????       | Kaufpreises           |
|                    | ????? ????????????, | ?????????       | ????????              |
|                    | 2 x ???????         | ?????????       | ?????????????????     |
|                    |                     |                 | ?????????             |

??????? ???????: 25418084 - 26532 Großheide

????????????? ???????????

|                                                     |                       |                                                                               |                |
|-----------------------------------------------------|-----------------------|-------------------------------------------------------------------------------|----------------|
| ??????????<br>??????????                            | ?????????? ?????????? | ?????????????????<br>???????????                                              | BEDARF         |
| ????? ????????????                                  | ??????                | ????????? ???????<br>?????????????                                            | 307.40 kWh/m²a |
| ?????????????<br>?????????????????<br>????????? ??? | 24.07.2035            | ?????????????<br>?????????????????<br>?????????????                           | H              |
| ????? ?????????????                                 | ??????                | ????? ?????????????<br>?????????? ?? ??<br>?????????????<br>????????????????? | 1955           |

??????? ???????: 25418084 - 26532 Großheide

?? ????????



??????? ???????: 25418084 - 26532 Großheide

?? ????????



??????? ???????: 25418084 - 26532 Großheide

?? ????????



??????? ???????: 25418084 - 26532 Großheide

?? ????????



??????? ???????: 25418084 - 26532 Großheide

??? ?????? ?????????

Dieses gemütliche, ebenerdige Einfamilienhaus liegt in einer angenehm ruhigen Wohngegend und bietet Ihnen viel Platz zum Wohlfühlen. Das Haus ist grundsätzlich bewohnbar, benötigt jedoch an einigen Stellen liebevolle Renovierung – ideal für alle, die ihren eigenen Stil einbringen möchten.

Im Erdgeschoss befinden sich die Haupträume des Hauses, sodass bequemes, barrierearmes Wohnen möglich ist. Das Badezimmer sollte modernisiert werden. Im Obergeschoss warten drei weitere helle Zimmer auf Sie – perfekt als Schlafzimmer, Büro oder Gästezimmer.

Der schöne Garten lädt zum Entspannen, Gärtnern oder Spielen ein und bietet viel Raum für Ihre individuellen Gestaltungsideen.

Dieses Haus ist eine tolle Gelegenheit für alle, die eine solide Basis suchen und ihr neues Zuhause nach eigenen Vorstellungen gestalten möchten

Der Zustand der Immobilie ist renovierungsbedürftig und die Ausstattung entspricht einfachem Standard. Dies eröffnet Ihnen die Chance, das Haus nach Ihren individuellen Vorstellungen und Ansprüchen zu gestalten.

Das Haus befindet sich in einer gewachsenen, ruhigen Wohngegend mit guter Nachbarschaft. Einkaufsmöglichkeiten für den täglichen Bedarf, Schulen, Kindergärten sowie die Anbindung an den öffentlichen Nahverkehr sind bequem erreichbar. Die Lage verbindet eine angenehme Wohnatmosphäre mit praktischen Vorteilen für den Alltag.

??????? ???????: 25418084 - 26532 Großheide

???????????????? ???? ?????????

Freistehendes Einfamilienhaus

Baujahr: 1955

Wohnfläche: ca. 110 m<sup>2</sup>

Zwei Etagen + Keller

Renovierungsbedürftiger Zustand

Einfacher Ausstattungsstandard

Viel Entwicklungspotenzial

??????? ?????????: 25418084 - 26532 Großheide

??? ??? ??? ???????????

Das Verkaufsobjekt befindet sich in Großheide (Landkreis Aurich), nur wenige Kilometer von der Nordsee entfernt. Einkaufsmöglichkeiten, Apotheke und Ärzte sind in Großheide vorhanden. Des Weiteren werden in drei Kindertagesstätten über 200 Kinder im Vorschulalter betreut. Für die Kinder im Primarbereich stehen zwei Grundschulen zur Verfügung. Der Sekundarbereich wird durch die Haupt- und Realschule versorgt. Weiterführende Schulen befinden sich in der unmittelbaren Nachbarschaft (z. B. das Gymnasium in Norden). Der öffentliche Personennahverkehr ist über Busverbindungen nach Norden und Aurich eingerichtet. Im Bereich der Gesundheitsvorsorge sind drei Fachärzte für Allgemeinmedizin, eine Zahnärztin und mehrere Dienstleister in Heil- und Pflegeberufen tätig. Die nächstgelegenen Krankenhäuser befinden sich in Norden und Aurich.

??????? ???????: 25418084 - 26532 Großheide

????? ????????????

Es liegt ein Energiebedarfsausweis vor.

Dieser ist gültig bis 24.7.2035.

Endenergiebedarf beträgt 307.40 kwh/(m<sup>2</sup>\*a).

Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Gas.

Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1955.

Die Energieeffizienzklasse ist H.

GELDWÄSCHE: Als Immobilienmaklerunternehmen ist die von Poll Immobilien GmbH nach § 2 Abs. 1 Nr. 14 und § 10 Abs. 3 Geldwäschegesetz (GwG) dazu verpflichtet, bei der Begründung einer Geschäftsbeziehung die Identität des Vertragspartners festzustellen und zu überprüfen. Hierzu ist es erforderlich, dass wir nach § 11 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.

PROVISIONSHINWEIS: Mit der Anfrage bei und durch Inanspruchnahme der Dienstleistung der Firma von Poll Immobilien GmbH, wird ein Maklervertrag geschlossen. Sofern es durch die Tätigkeit der Firma VON POLL IMMOBILIEN GmbH zu einem wirksamen Hauptvertrag mit der Eigentümerseite kommt, hat der Interessent bei Abschluss

- eines MIETVERTRAGS keine Provision/Maklercourtage an die von Poll Immobilien GmbH zu zahlen.

- eines KAUFVERTRAGS die ortsübliche Provision/Maklercourtage an die von Poll Immobilien GmbH gegen Rechnung zu zahlen.

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.

??????? ???????: 25418084 - 26532 Großheide

????????????? ????????????????

??? ?????????????? ??????????????, ?????????????? ?? ??? ?????????? ?????????????? ???:

Nils Onken

---

Fockenbollwerkstraße 1, 26603 Aurich

Tel.: +49 4941 - 99 03 98 0

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

???? ?????????? ????????? ??? von Poll Immobilien GmbH

---

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