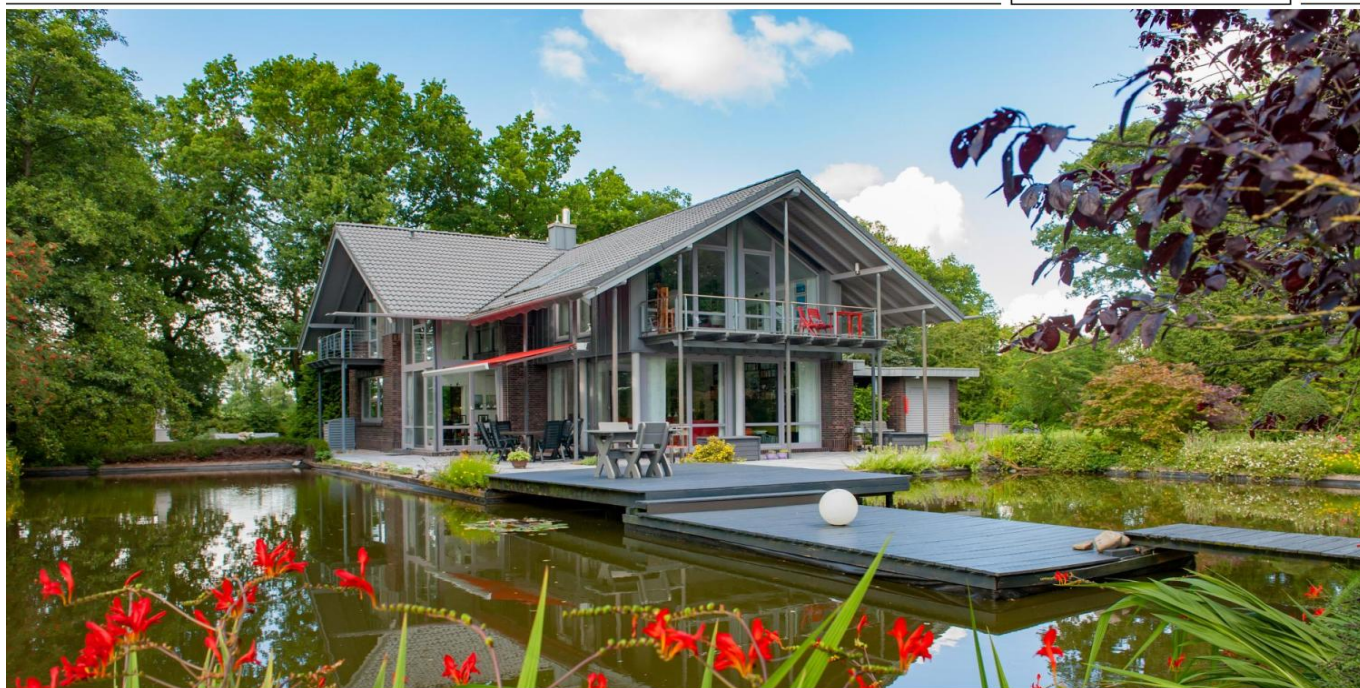


Friedeburg

Architektenhaus mit großem Grundstück in nahezu Alleinlage in Friedeburg/ Wiesede

CODICE OGGETTO: 25361006



www.von-poll.com

PREZZO D'ACQUISTO: 890.000 EUR • SUPERFICIE NETTA: ca. 279 m² • VANI: 4 • SUPERFICIE DEL TERRENO: 9.975 m²

CODICE OGGETTO: 25361006 - 26446 Friedeburg

- A colpo d'occhio
- La proprietà
- Dati energetici
- Una prima impressione
- Dettagli dei servizi
- Tutto sulla posizione
- Ulteriori informazioni
- Partner di contatto

CODICE OGGETTO: 25361006 - 26446 Friedeburg

A colpo d'occhio

CODICE OGGETTO	25361006	Prezzo d'acquisto	890.000 EUR
Superficie netta	ca. 279 m²	Casa	Casa unifamiliare
Tipologia tetto	a due falde	Compenso di mediazione	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Vani	4	Modernizzazione / Riqualificazione	2024
Camere da letto	2	Stato dell'immobile	Curato
Bagni	2	Tipologia costruttiva	massiccio
Anno di costruzione	2003	Superficie lorda	ca. 44 m²
		Caratteristiche	Terrazza, Bagni di servizio, Sauna, Caminetto, Giardino / uso comune, Cucina componibile, Balcone

CODICE OGGETTO: 25361006 - 26446 Friedeburg

Dati energetici

Tipologia di riscaldamento	centralizzato
Riscaldamento	Gas
CERTIFICAZIONE ENERGETICA VALIDO FINO A	19.08.2025
Fonte di alimentazione	Gas

Certificazione energetica	Diagnosi energetica
Consumo energetico	81.60 kWh/m²a
Classe di efficienza energetica	C
Anno di costruzione secondo il certificato energetico	2003

CODICE OGGETTO: 25361006 - 26446 Friedeburg

La proprietà



CODICE OGGETTO: 25361006 - 26446 Friedeburg

La proprietà



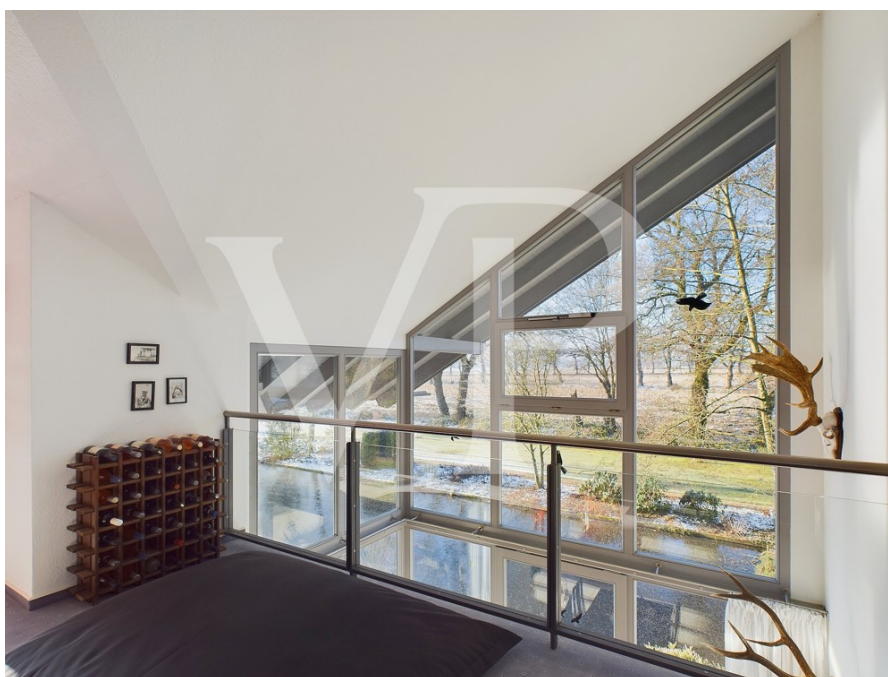
CODICE OGGETTO: 25361006 - 26446 Friedeburg

La proprietà



CODICE OGGETTO: 25361006 - 26446 Friedeburg

La proprietà



CODICE OGGETTO: 25361006 - 26446 Friedeburg

La proprietà



CODICE OGGETTO: 25361006 - 26446 Friedeburg

La proprietà



CODICE OGGETTO: 25361006 - 26446 Friedeburg

Una prima impressione

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!

CODICE OGGETTO: 25361006 - 26446 Friedeburg

Dettagli dei servizi

- 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 -

CODICE OGGETTO: 25361006 - 26446 Friedeburg

Tutto sulla posizione

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.

CODICE OGGETTO: 25361006 - 26446 Friedeburg

Ulteriori informazioni

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.

CODICE OGGETTO: 25361006 - 26446 Friedeburg

Partner di contatto

Per ulteriori informazioni, si prega di contattare la persona di riferimento:

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