

Friedeburg

Großzügiges Einfamilienhaus auf 1.132 m² Grundstück – gepflegt, vielseitig und naturnah

CODE DU BIEN: 26361053



**PRIX D'ACHAT: 309.000 EUR • SURFACE HABITABLE: ca. 153,02 m² • PIÈCES: 6 • SUPERFICIE DU
TERRAIN: 1.132 m²**

CODE DU BIEN: 26361053 - 26446 Friedeburg

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

CODE DU BIEN: 26361053 - 26446 Friedeburg

En un coup d'œil

CODE DU BIEN	26361053
Surface habitable	ca. 153,02 m²
Type de toiture	à deux versants
Pièces	6
Chambres à coucher	5
Salles de bains	2
Année de construction	1978
Place de stationnement	2 x surface libre, 1 x Garage

Prix d'achat	309.000 EUR
Type de bien	Maison individuelle
Commission pour le locataire	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Technique de construction	massif
Aménagement	Terrasse, WC invités, Jardin / utilisation partagée, Bloc-cuisine

CODE DU BIEN: 26361053 - 26446 Friedeburg

Informations énergétiques

Type de chauffage	Chauffage par le sol
Chauffage	Gaz
Certification énergétique valable jusqu'au	15.07.2036
Source d'alimentation	Gaz

Certification énergétique	Certificat de performance énergétique
Consommation finale d'énergie	188.00 kWh/m²a
Classement énergétique	F
Année de construction selon le certificat énergétique	1978

CODE DU BIEN: 26361053 - 26446 Friedeburg

La propriété



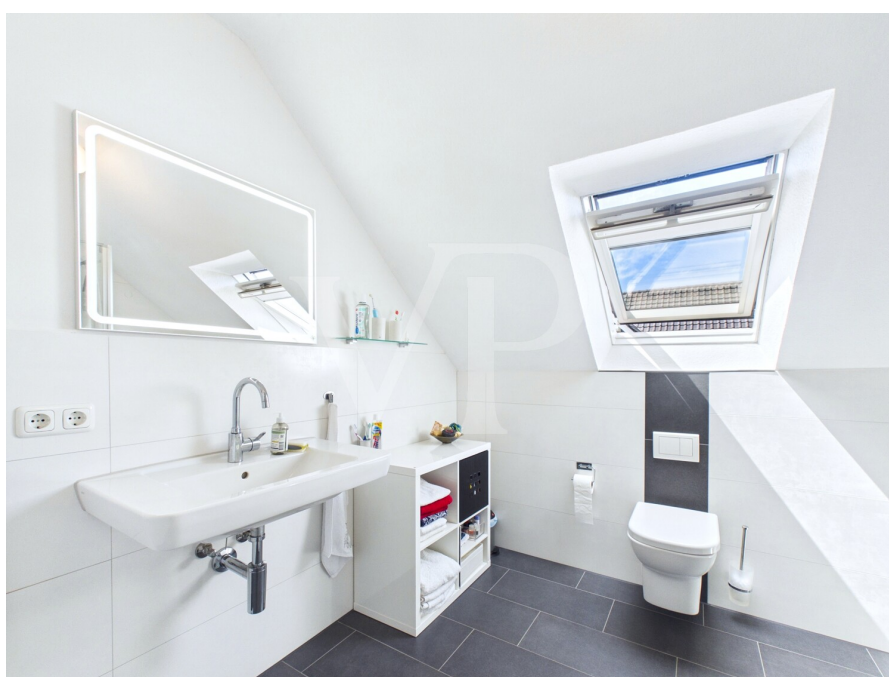
CODE DU BIEN: 26361053 - 26446 Friedeburg

La propriété



CODE DU BIEN: 26361053 - 26446 Friedeburg

La propriété



CODE DU BIEN: 26361053 - 26446 Friedeburg

La propriété



CODE DU BIEN: 26361053 - 26446 Friedeburg

La propriété



CODE DU BIEN: 26361053 - 26446 Friedeburg

Une première impression

Dieses massiv errichtete Einfamilienhaus aus dem Jahr 1978 bietet auf ca. 153 m² Wohnfläche und einem großzügigen Grundstück von ca. 1.132 m² ein Zuhause für Menschen, die Wert auf Raum, Privatsphäre und ein naturnahes Wohnumfeld legen.

Bereits beim Betreten des Hauses empfängt Sie ein großzügiger Eingangsbereich. Von hier aus erschließen sich die verschiedenen Wohnbereiche des Erdgeschosses. Ein 2015 saniertes Gästebad mit Dusche sorgt für zusätzlichen Komfort.

Das Herzstück des Erdgeschosses bildet der großzügige Wohn- und Essbereich. Von hier aus gelangen Sie direkt auf die im Jahr 2017 neu überdachte Terrasse. Sie schafft einen geschützten Übergang zwischen Wohnraum und Garten und lädt dazu ein, den Blick ins Grüne zu genießen.

Die separate Küche ist mit einer Einbauküche ausgestattet. Direkt angrenzend befindet sich der praktische Hauswirtschaftsraum mit eigenem Ausgang in den Garten – kurze Wege und eine durchdachte Aufteilung erleichtern hier den Alltag.

Ein weiteres Zimmer im Erdgeschoss wird derzeit als Arbeitszimmer genutzt. Durch seine Lage und Größe eignet es sich ebenso als Schlafzimmer und eröffnet damit die Möglichkeit, wesentliche Bereiche des täglichen Lebens auf einer Ebene zu gestalten.

Über eine schöne Holzterrasse erreichen Sie das Ober- beziehungsweise Dachgeschoss. Hier stehen vier individuell nutzbare Zimmer zur Verfügung. Ob Schlafzimmer, Kinderzimmer, Gästezimmer oder Homeoffice – die Raumaufteilung bietet viel Flexibilität und lässt sich an unterschiedliche Lebenssituationen anpassen.

Das Badezimmer im Obergeschoss verfügt über eine Dusche und wurde im Jahr 2021 saniert.

Besonders prägend für die Immobilie ist das ca. 1.132 m² große, wunderschön eingewachsene Grundstück. Der gewachsene Baum- und Pflanzenbestand schafft ein hohes Maß an Privatsphäre und verleiht dem Garten seinen ganz eigenen Charakter. Hier findet sich viel Raum zum Entspannen, Spielen oder einfach zum Genießen der grünen Umgebung.

Das Haus wurde über die Jahre laufend instand gehalten. Im Mai 2026 wurde eine neue Viessmann Gasheizung installiert. In diesem Zusammenhang wurden auch die Anschlüsse der Fußbodenheizung erneuert. Das gesamte Haus wird über eine Fußbodenheizung beheizt.

Die vorhandenen Mahagoniholzfenster befinden sich in einem sehr gepflegten Zustand. Die Rahmen sind auf der Innenseite weiß lackiert und außen dunkel gehalten. Die Doppelverglasung beziehungsweise die Scheiben wurden nach Angaben des Eigentümers etwa im Jahr 2017 erneuert.

Bei den Bodenbelägen finden sich unter anderem Terrakottafliesen, Fliesen, Teppich und Biokork. Ein Glasfaseranschluss ist bereits vorhanden und schafft gute Voraussetzungen für Homeoffice und moderne digitale Anwendungen.

Eine Garage sowie zwei weitere Stellmöglichkeiten auf der Auffahrt ergänzen das Platzangebot.

CODE DU BIEN: 26361053 - 26446 Friedeburg

Détails des commodités

- > Massiv errichtetes Einfamilienhaus
- > Baujahr 1978
- > ca. 153 m² Wohnfläche
- > ca. 1.132 m² Grundstück
- > 6 Zimmer
- > großzügiger Wohn- und Essbereich
- > separate Küche mit Einbauküche
- > Hauswirtschaftsraum mit Gartenzugang
- > Arbeits-/Schlafzimmer im Erdgeschoss
- > Gästebad mit Dusche, saniert 2015
- > Badezimmer im Obergeschoss mit Dusche, saniert 2021
- > überdachte Terrasse aus 2017
- > Fußbodenheizung im gesamten Haus
- > neue Viessmann Gasheizung 2026 erneuert
- > Anschlüsse der Fußbodenheizung 2026 erneuert
- > gepflegte Mahagoniholzfenster
- > Doppelverglasung, Scheiben ca. 2017 erneuert
- > Terrakottafliesen, Fliesen, Teppich und Biokork
- > Glasfaseranschluss vorhanden
- > Garage mit angrenzendem Abstellraum für Gartengeräte etc.
- > zwei zusätzliche Stellmöglichkeiten auf der Auffahrt
- > großzügiger, gewachsener und sichtgeschützter Garten
- > laufend instand gehalten

CODE DU BIEN: 26361053 - 26446 Friedeburg

Tout sur l'emplacement

Die Immobilie befindet sich in einer ruhigen und gewachsenen Wohnlage im Hauptort Friedeburg. Das von Einfamilienhäusern und großzügigen Grundstücken geprägte Wohnumfeld bietet angenehme Voraussetzungen für alle, die naturnah wohnen und gleichzeitig die Infrastruktur des Ortes nutzen möchten.

Friedeburg liegt im Landkreis Wittmund im östlichen Ostfriesland und ist als staatlich anerkannter Erholungsort besonders durch seine grüne und vergleichsweise dünn besiedelte Umgebung geprägt. Wald- und Naturflächen sowie vielfältige Möglichkeiten für Spaziergänge und Radtouren unterstreichen den hohen Freizeit- und Erholungswert der Region.

Die Einrichtungen des täglichen Bedarfs sind im Hauptort Friedeburg erreichbar. Auch für Familien bietet die Gemeinde eine gute Bildungs- und Betreuungsstruktur. Im Gemeindegebiet befinden sich mehrere Grundschulstandorte sowie weiterführende Bildungsangebote; die Gemeinde führt eine eigene Übersicht der vorhandenen Bildungseinrichtungen.

Verkehrstechnisch ist Friedeburg über die Bundesstraßen B 436 und B 437 an das regionale Straßennetz angebunden. Über diese Verbindungen sind unter anderem die umliegenden Städte und Gemeinden sowie die A 29 und A 31 erreichbar.

Die Lage verbindet damit ruhiges Wohnen in einem grünen Umfeld mit den Vorzügen eines gut aufgestellten Grundzentrums. Insbesondere das gewachsene Wohngebiet und die naturnahe Umgebung machen den Standort zu einer interessanten Wohnlage für Familien, Paare und alle, die großzügiges Wohnen mit viel Privatsphäre schätzen.

CODE DU BIEN: 26361053 - 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

Vers la clause de non-responsabilité de von Poll Immobilien GmbH

www.von-poll.com