

Friedeburg

# \*Reserviert\* Wohnen im Zentrum von Friedeburg - Effiziente Neubauwohnung im Erdgeschoss

CODICE OGGETTO: 242100392



ANSICHT VON SÜDEN | M100

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

PREZZO D'ACQUISTO: 164.900 EUR • SUPERFICIE NETTA: ca. 64,77 m<sup>2</sup> • VANI: 3 • SUPERFICIE DEL TERRENO: 234 m<sup>2</sup>

CODICE OGGETTO: 242100392 - 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: 242100392 - 26446 Friedeburg

## A colpo d'occhio

|                     |                          |
|---------------------|--------------------------|
| CODICE OGGETTO      | 242100392                |
| Superficie netta    | ca. 64,77 m <sup>2</sup> |
| Tipologia tetto     | a due falde              |
| Vani                | 3                        |
| Camere da letto     | 2                        |
| Bagni               | 1                        |
| Anno di costruzione | 2025                     |
| Garage/Posto auto   | 1 x superficie libera    |

|                        |                                                                           |
|------------------------|---------------------------------------------------------------------------|
| Prezzo d'acquisto      | 164.900 EUR                                                               |
| Appartamento           | Piano terra                                                               |
| Compenso di mediazione | Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises |
| Stato dell'immobile    | Prima occupazione                                                         |
| Tipologia costruttiva  | prefabbricato                                                             |
| Caratteristiche        | Terrazza, Giardino / uso comune, Balcone                                  |

CODICE OGGETTO: 242100392 - 26446 Friedeburg

## Dati energetici

|                                         |                                      |
|-----------------------------------------|--------------------------------------|
| Tipologia di riscaldamento              | a pavimento                          |
| Riscaldamento                           | Elettro                              |
| CERTIFICAZIONE ENERGETICA VALIDO FINO A | 11.07.2033                           |
| Fonte di alimentazione                  | Pompa di calore idraulica/pneumatica |

|                                                       |                     |
|-------------------------------------------------------|---------------------|
| Certificazione energetica                             | Diagnosi energetica |
| Consumo energetico                                    | 15.00 kWh/m²a       |
| Classe di efficienza energetica                       | A+                  |
| Anno di costruzione secondo il certificato energetico | 2023                |

CODICE OGGETTO: 242100392 - 26446 Friedeburg

## La proprietà



ANSICHT VON NORDEN | M100



ANSICHT VON WESTEN | M100



Wohnungen EG West

CODICE OGGETTO: 242100392 - 26446 Friedeburg

## Una prima impressione

Entdecken Sie Ihr neues Zuhause in unserem hochwertigen Neubauprojekt, das Ihnen höchsten Wohnkomfort und Energieeffizienz bietet. Dieses moderne Reihenhaus umfasst insgesamt 8 Wohneinheiten und überzeugt durch eine Vielzahl an erstklassigen Ausstattungsmerkmalen in bester Lage von Friedeburg. Diese großzügige Wohnung im Erdgeschoss verfügt über zwei geräumige Schlafzimmer, die Ihnen ausreichend Platz bietet. Gestalten Sie selbst mit: Sie können sich aussuchen ob Sie zwei Schlafzimmer benötigen. Der helle und einladende Wohn- und Essbereich ist offen gestaltet und bietet direkten Zugang zur Terrasse. Hier können Sie entspannte Stunden im Freien genießen. Die gesamte Wohnung ist mit einer Fußbodenheizung ausgestattet, die für wohlige Wärme und ein angenehmes Raumklima sorgt. Ein hochwertiger Vinylboden (farblich flexibel) verleiht den Räumen eine moderne und elegante Optik. Das vollausgestattete Badezimmer lässt keine Wünsche offen und sorgt für Ihren täglichen Komfort. Zusätzlich steht Ihnen ein separates WC zur Verfügung. Energieeffizienz und Nachhaltigkeit: Die moderne Wärmepumpe sorgt für eine effiziente und umweltfreundliche Beheizung der Wohnung. Eine 20 qm große Photovoltaikanlage mit einer Leistung von 3,64 kWh unterstützt die Energieversorgung und trägt zur Reduzierung der Energiekosten bei. Dieses Neubauprojekt in zentraler Lage von Friedeburg bietet Ihnen nicht nur ein modernes und komfortables Zuhause, sondern auch nachhaltige und energieeffiziente Lösungen für eine zukunftssichere Wohnqualität. Vereinbaren Sie noch heute einen Besichtigungstermin und überzeugen Sie sich selbst von den vielen Vorteilen dieser attraktiven Immobilie. Ein Parkplatz ist jeder Wohnung zugehörig. Die Immobilie wird voraussichtlich im 3. Quartal 2025 fertiggestellt. Es handelt sich um Wohnung 1 (siehe Grundriss).

**CODICE OGGETTO: 242100392 - 26446 Friedeburg**

## Dettagli dei servizi

Ebenerdiges Wohnen - Wärmepumpe - PV Anlage - Fußbodenheizung - Elektrische Jalousien - Offener Wohn,-Essbereich - Terrasse - Vinyl - Fliesen - Kunststofffenster mit Dreifachverglasung - Tageslichtbad - Parkplatz

**CODICE OGGETTO: 242100392 - 26446 Friedeburg**

## Tutto sulla posizione

Friedeburg ist eine Gemeinde und ein staatlich anerkannter Erholungsort im Landkreis Wittmund in Niedersachsen. Friedeburg ist ein kleiner, ländlich geprägter Ort, der zu ausgedehnten Radtouren einlädt. Der kleine, gemütliche Ort bietet ruhiges Wohnen mit vielen Grünflächen und lädt auch zu ausgedehnten Ausflügen in die Natur ein. Der beliebte Badensee ist ca. 1 km entfernt und lässt Kinderherzen höher schlagen. Ein Kindergarten, eine Kinderkrippe, eine Grundschule und eine weiterführende Schule befinden sich direkt im Ort und sind fußläufig erreichbar. Weitere Schulen befinden sich in Wittmund und Wiesmoor und können mit dem Schulbus erreicht werden. Im Ortskern von Friedeburg haben sich zahlreiche Ärzte niedergelassen. Auch eine renommierte Zahnklinik ist im Ort ansässig. Einkaufsmöglichkeiten und alles, was man für den täglichen Bedarf braucht, sind von der Immobilie aus fußläufig zu erreichen. Für ausgiebige Shoppingtouren steht Ihnen die schöne Stadt Oldenburg zur Verfügung. Diese ist über die direkte Autobahnanbindung an die A29 zu erreichen. Auch für Studierende bieten sich zahlreiche Möglichkeiten, da Wilhelmshaven, Emden und Oldenburg schnell zu erreichen sind. Die wunderschöne Nordseeküste und das historische Wattenmeer sind nur 30 Kilometer entfernt. Darüber hinaus laden die bekannten Städte Emden, Jever, Wilhelmshaven und Oldenburg mit ihren unterschiedlichen, typisch nordischen Innenstädten zum Bummeln und gemütlichen Abenden ein.

**CODICE OGGETTO: 242100392 - 26446 Friedeburg**

## Ulteriori informazioni

Es liegt ein Energiebedarfsausweis vor. Dieser ist gültig bis 11.7.2033. Endenergiebedarf beträgt 15.00 kwh/(m²\*a). Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Elektro. Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 2023. Die Energieeffizienzklasse ist A+.

**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.

**CODICE OGGETTO: 242100392 - 26446 Friedeburg**

## Partner di contatto

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

Nils Onken

---

Fockenbollwerkstraße 1 Aurich / Frisia orientale

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

*To Disclaimer of von Poll Immobilien GmbH*

---

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