

# Verkauft ! Großzügiges und renoviertes Einfamilienhaus mit Garage und Garten in Nordsee naher Lage

26446 Friedeburg / Horsten, Einfamilienhaus zum Kauf

Objekt ID: 303



Wohnfläche ca.: **154 m<sup>2</sup>** - Zimmer: **6** - Kaufpreis: **298.888,88 EUR**



## Verkauft ! Großzügiges und renoviertes Einfamilienhaus mit Garage und Garten in Nordsee naher Lage

Objekt ID	303
Objekttypen	Einfamilienhaus, Haus
Adresse	26446 Friedeburg / Horsten Niedersachsen
Wohnfläche ca.	154 m <sup>2</sup>
Nutzfläche ca.	40 m <sup>2</sup>
Grundstück ca.	985 m <sup>2</sup>
Zimmer	6
Schlafzimmer	4
Badezimmer	1
Separate WC	1
Terrassen	3
Heizungsart	Zentralheizung
Wesentliche Energieträger	Gas, Alternativ
Baujahr	1992
Letzte Modernisierung	Bodenbeläge, Innentüren, Bad, Gäste WC, Garagendach, Dachrinnen und Entwässerung
Zustand	gepflegt
Ausstattung	Standard
Bauweise	Massiv
Stellplätze gesamt	4
Stellplätze	2 Stellplätze
Garagen	2 Stellplätze
Ausstattung / Merkmale	Badewanne, Dachboden, Dusche, Einbauküche, Gartennutzung, Gäste-WC, Kabel-/Sat-TV, Kamin, Kein Keller, Massivbauweise, Separates WC, Tageslichtbad, Terrasse, Wasch-/Trockenraum
Käuferprovision	2,50 % incl. MwSt.



Kaufpreis

298.888,88 EUR

---



# Objektbeschreibung

Sehr geehrter Interessent,

wir möchten Sie bitten, dass Sie zuerst unser Exposee anfordern. Auf Grund der aktuellen Datenschutzrichtlinie können wir leider vorher keine vollständigen Auskünfte zur Lage mitteilen. Vielen Dank für Ihr Verständnis.

Zum Verkauf steht dieses großzügige Einfamilienhaus aus dem Jahr 1992 mit einem Anbau aus dem Jahr 1997 auf einem ca.985 m<sup>2</sup> großem Grundstück mit Weitblick. Das Haus bietet Ihnen alles, was man zum Leben braucht und wurde im Jahr 2021 teilweise renoviert. Vom Haupteingang aus erreichen Sie über die Diele so gut wie alle unteren Räumlichkeiten wie Küche mit Einbauküche, Gäste-WC, Wohnzimmer mit Kamin und Zugang zur Terrasse, Schlafzimmer, Büro, Hauswirtschaftsraum mit Waschmaschinenanschluss, Vorratskammer und Zugang zur Garage. Über die massive Holztreppe auf der Diele erreichen Sie die oberen Räumlichkeiten mit dem komplett sanierten Bad mit Fußbodenheizung, begehbare Dusche, Wanne und angepassten Waschtisch, weiterhin befinden sich hier noch 2 Kinderzimmer, eine Ankleide/Büro und das Elternschlafzimmer, sowie der Zugang zum Dachboden. Hier wurde noch nicht alles komplett saniert, so dass Sie sich auch selbst noch einmal verwirklichen können und dem Haus Ihre eigene ganz spezielle Note verpassen können. Im Außenbereich bietet dieses Haus noch viele Möglichkeiten zur Verwirklichung eines eigenen Traumgarten mit Weitblick. Dafür sind bereits einige Sachen wie mehrere Wasseranschlüsse, mehrere Terrassen, ein Brunnenanschluss, Elektrik(teilweise), Holzlager, Schuppen, Werkstatt usw. vorhanden. Hier sind Ihrer Fantasie keine Grenzen gesetzt. Teilweise wurde das Grundstück erst vor kurzem mit einem neuen Zaun ausgestattet.

## Ausstattung

- Holzfenster mit Isolierverglasung aus dem Jahr 1992
- Anbau im Jahr 1997
- Bodenbeläge größtenteils im Jahr 2021 erneuert
- Innentüren in weiß im Jahr 2021 erneuert
- Bad oben mit begehbare Dusche, Wanne, Handtuchheizkörper und angepasstem Waschtisch im Jahr 2021 komplett erneuert mit Fußbodenheizung
- Gäste-WC mit Handtuchheizkörper im Jahr 2021 teilweise erneuert
- Garagendach, Dachrinnen, Sickergrube und Entwässerung im Jahr 2021 erneuert
- Glasfaser
- Wasserführender Kamin
- Einbauküche aus dem Jahr 2017, E-Geräte und Spüle aus dem Jahr 2022, ohne Kühlschrank
- Doppelgarage
- Brennwert Therme aus dem Jahr 2009 mit Solar
- Massivholztreppe
- Wände überwiegend mit Raufaser versehen
- Decken überwiegend vertäfelt
- HWR
- Diele
- Schuppen ca. 30 m<sup>2</sup>
- 3 Terrassen, davon eine überdacht
- Überwiegend Außenrollläden
- Brunnenanschluss
- Werkstatt



Raumaufteilung EG:

Diele, Gäste-WC, Flur, HWR, Vorrat, Küche, Wohnzimmer, Schlafzimmer, Büro, überdachte Terrasse, Garage, Werkstatt

Raumaufteilung OG:

Flur, Kind 1, Kind 2, Bad, Schlafzimmer, Ankleide

## Sonstiges

Energieausweis liegt vor.

Wärmetauscher der Heizungsanlage erneuert.

Beim Anbau fehlen teilweise noch Klinkersteine, die aber vorhanden sind.

Besichtigungstermine vereinbaren Sie bitte per Mail mit Herrn Schröder:

[schroeder@ls-immobilienteam.de](mailto:schroeder@ls-immobilienteam.de)

Alle Angaben ohne Gewähr!

## Energieausweis

Energieausweis

nicht vorhanden

---



# Lage

Horsten liegt am Rand des oldenburgisch-ostfriesischen Geestrückens an der Grenze zur Marsch. Es ist die östlichste Ortschaft des Landkreises Wittmund und damit auch Ostfrieslands.

Die nächste Grundschule ist etwa 900 Meter, eine weiterführende Schule ist rund 4 Kilometer entfernt. Bis zum Ärztehaus sind es ungefähr 4 Kilometer.

In der näheren Umgebung befinden sich Geschäfte für den täglichen Bedarf. Hierzu gehören unter anderem eine Tankstelle, eine Arztpraxis und ein Restaurant.

Mit dem Auto sind Sie über die umgebenden Landes- und Bundesfernstraßen gut angebunden.

Eine Bushaltestelle ist ca. 1,8 Kilometer entfernt.





Garten



Ansicht



Garten



Garten



Gäste WC



Küche





Wohnzimmer



Wohnzimmer



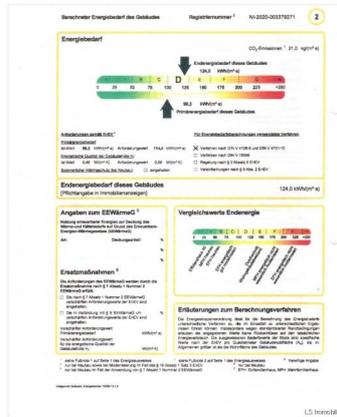
Bad oben



Bad oben



Schlafzimmer



Energieklasse

