

TIMMEL - DOPPELHAUSHÄLFTE - ERSTBEZUG - PROVISIONSFREI



Preise & Kosten

Käufer-Provision	Nein
Kaufpreis	249.000 €

Angaben zur Immobilie

Wohnfläche	72 m ²
Grundstücksfläche	229 m ²
Zimmer	2
Baujahr	2019
Zustand des Objektes	Erstbezug
Alt-/Neubau	Neubau
Endenergiebedarf Wärme kWh/(·a)	51.00
Verfügbar ab	nach Vereinbarung

Energieausweis

Gebäudeart	Wohnimmobilie
Energieausweis Art	Bedarf
Gültig bis	10.10.2029
Endenergiebedarf	51,90
Warmwasser enthalten	Ja

Baujahr lt. Energieausweis	2019
Erstellungsdatum	Ausgestellt ab dem 01.05.2014
Ausstelldatum	10.10.2019
Energieeffizienzklasse	B
Primärenergieträger	Gas
Endenergiebedarf Wärme kWh/(·a)	51.00

Ausstattung	
Bad	Dusche, Wanne, Fenster
Küche	Wohnküche
Boden	Fliesen
Heizungsart	Zentralheizung
Befuerung	Gas
Gartennutzung	Ja
Wasch-/ Trockenraum	Ja
Rollladen	Ja

Objektbeschreibung

Zum Verkauf steht eine neue Doppelhaushälfte mit ca. 72 Quadratmeter Wohnfläche in ruhiger Wohnlage. Im Erdgeschoss befindet sich eine großzügige Wohnküche mit Blick auf die Terrasse. Das Tageslichtbad verfügt über eine ebenerdige Dusche und eine Badewanne. Die Grundstücksgröße bemisst ca. 229 Quadratmeter. Über eine moderne Holzterasse gelangen Sie in das Dachgeschoss. Das Dachgeschoss bietet Ihnen eine Ausbaureserve mit weiteren ca. 35 Quadratmetern. Die rechte Doppelhaushälfte steht zum Verkauf.

Lage

Die neue Doppelhaushälfte ist im Ferienort Timmel gelegen. Die Seenlandschaft mit dem 25 ha großen Timmeler Meer, dem Boekzeteler Meer und den zahlreichen Tiefs- und Wieken (Kanäle) bietet zentral aber auch abseits vom Haupt-Badestrand viel Platz, kleine Buchten, kleine Inseln zum Sonnen, Schwimmen, Baden, Rudern, Paddeln, Surfen, Angeln u.v.m. Der Haupt-Badestrand ist rund 4000 qm groß und in der Saison bewacht. Ein Hundestrand am Timmeler Meer ist extra abgegrenzt. Im Bereich der Strandsauna ist auch ein FKK-Strand vorhanden, der zum hüllenlosen Sonnenbaden einlädt. Am Timmeler Meer können sie ebenfalls Motorboote, Ruderboote, Segelboote oder Surfbretter anmieten. Segeln auf dem Timmeler Meer ist mit einer Masthöhe von bis zu ca. 10m möglich. Es gibt viele Möglichkeiten Ostfriesland auch von der Wasserseite aus zu entdecken. Spaß für die ganze Familie bieten die BBQ-Donuts, die im Bootshafen von Timmel gemietet werden können. Der Ort selbst verfügt über ein kleines Nahversorgungszentrum, Einkaufsmöglichkeiten, gastronomische Einrichtungen mit regionalen Spezialitäten.

Ausstattung

Bodenplatte aus Stahlbeton C20/25 bzw. C25/30 (EC 2) mit umlaufender Frostschräge. Die Erdgeschoßdecke des nicht ausgebauten Spitzbodens ist in Holz als Kehlbalkeanlage des Walmdaches ausgeführt. Die Dacheindeckung ist mit einer engobierten Tondachziegel ausgeführt. Alle Fenster und Außentüren sind mit einem hochwertigen Mehrkammer-Rahmenprofil und einer 3fach Verglasung nach der gültigen Energiesparverordnung fachgerecht verbaut.

- Tageslichtbad mit Wanne und Dusche
- elektrische Rolläden
- Fußbodenheizung

- Ausbaureserven im Dachboden
- Bodenfliesen
- Erstbezug

Sonstiges

Beliebte Aktivitäten in Ostfriesland: Boßeln, Radfahren, Strandsauna, Saunieren, Reiten, Laufen, Jogging, Nordic-Walking, Wandern, Wattwandern, Angeln, Segeln, Surfen, Kanufahren, Fahrradfahren, Minigolf, Schwimmen, Wellness, Badestrand, Hundestrand, FKK-Strand, FKK-Schwimmen in Schwimmbädern, Nacktbaden etc.

Besonders beliebt sind besonders Fahrradtouren in der Umgebung von Timmel, an den Kanälen entlang und auf den gut beschilderten Radwanderwegen vorbei an Wiesen und Feldern.

Ansprechpartner

Günter Kuhlmann
I-M-S GmbH
Gustav-Elster-Straße 1
26789 Leer

Durchwahl	+49 491 4544414
Mobil	+171 405 9780
Zentrale	+49 491 454440
Fax	+49 491 4544421
E-Mail	info@i-m-s.de
Webseite	http://www.i-m-s.de



