

Brinkum

# Gemütliches Einfamilienhaus in idyllischer Alleinlage

Objektnummer: 24335051



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

KAUFPREIS: 249.900 EUR • WOHNFLÄCHE: ca. 127 m<sup>2</sup> • ZIMMER: 7 • GRUNDSTÜCK: 2.250 m<sup>2</sup>

Objektnummer: 24335051 - 26835 Brinkum

- Auf einen Blick
- Die Immobilie
- Auf einen Blick: Energiedaten
- Ein erster Eindruck
- Ausstattung und Details
- Alles zum Standort
- Weitere Informationen
- Ansprechpartner

Objektnummer: 24335051 - 26835 Brinkum

## Auf einen Blick

Objektnummer	24335051
Wohnfläche	ca. 127 m <sup>2</sup>
Dachform	Satteldach
Zimmer	7
Schlafzimmer	3
Badezimmer	2
Baujahr	1960
Stellplatz	2 x Freiplatz

Kaufpreis	249.900 EUR
Haus	Einfamilienhaus
Provision	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Bauweise	Massiv
Nutzfläche	ca. 0 m <sup>2</sup>
Ausstattung	Terrasse, Gäste-WC, Kamin, Garten/-mitbenutzung, Einbauküche

Objektnummer: 24335051 - 26835 Brinkum

## Auf einen Blick: Energiedaten

Heizungsart	Zentralheizung	Energieausweis	BEDARF
Wesentlicher Energieträger	Gas	Endenergiebedarf	343.20 kWh/m <sup>2</sup> a
Energieausweis gültig bis	03.07.2034	Energie- Effizienzklasse	H
Befuerung	Gas		



Objektnummer: 24335051 - 26835 Brinkum

## Die Immobilie





Objektnummer: 24335051 - 26835 Brinkum

## Die Immobilie





Objektnummer: 24335051 - 26835 Brinkum

## Die Immobilie



Objektnummer: 24335051 - 26835 Brinkum

## Die Immobilie





Objektnummer: 24335051 - 26835 Brinkum

## Die Immobilie



Objektnummer: 24335051 - 26835 Brinkum

## Die Immobilie





Objektnummer: 24335051 - 26835 Brinkum

## Ein erster Eindruck

Dieses freistehende Einfamilienhaus in idyllischer Alleinlage bietet eine perfekte Kombination aus Ruhe, Privatsphäre und gut durchdachtem Wohnkomfort. Das Anwesen umfasst eine charmante Gartenhütte und eine einladende Terrasse, die sich ideal für entspannte Stunden im Freien eignen. Beim Betreten des Hauses werden Sie von einem großzügigen Flur empfangen. Gleich links finden Sie ein gemütliches Schlafzimmer, das sich als Rückzugsort bestens eignet. Folgen Sie dem Flur weiter, gelangen Sie links in das helle Wohnzimmer, das mit einem Kamin ausgestattet ist und eine warme, einladende Atmosphäre schafft. Vom Wohnzimmer aus gibt es einen praktischen Durchgang, der Sie zurück zum Schlafzimmer führt. Direkt gegenüber dem Wohnzimmer befindet sich ein funktionales Büro, das sich ideal für konzentriertes Arbeiten oder als Hobbyraum nutzen lässt. Rechts neben dem Büro liegt das Esszimmer, das mit einem direkten Zugang zum separaten Küchenbereich aufwartet. Die Küche bietet nicht nur ausreichend Platz für kulinarische Entfaltungen, sondern verfügt auch über einen kleinen Stauraum auf der rechten Seite, der für zusätzliche Ordnung sorgt. Durch die Küche hindurch führt der Flur weiter in den hinteren Bereich des Hauses, der 2013 durch einen modernen Anbau erweitert wurde. Auf der linken Seite finden Sie ein Wannenbad, das zum Entspannen einlädt. Geradeaus auf der rechten Seite liegt der Hauswirtschaftsraum (HWR), der zusätzlichen Stauraum und Funktionalität bietet. Direkt links daneben befindet sich ein weiteres Duschbad, das den Wohnkomfort perfekt ergänzt. Im Obergeschoss setzt sich der durchdachte Grundriss fort. Rechts oben befindet sich ein Schlafzimmer mit einem angeschlossenen WC für zusätzlichen Komfort. Gegenüber liegen zwei weitere Schlafzimmer, die vielseitig genutzt werden können und reichlich Platz bieten. Dieses Einfamilienhaus überzeugt durch seine gut durchdachte Raumaufteilung, die vielseitigen Nutzungsmöglichkeiten und die ruhige Alleinlage, die ein unvergleichliches Wohnerlebnis garantiert.

Objektnummer: 24335051 - 26835 Brinkum

## Ausstattung und Details

- Alleinlage
- Großzügige Raumaufteilung
- Kamin
- Terrasse
- Gas Brennwert Heizanlage 2015 erneuert
- Gartenhaus 2020 erneuert
- Einbauküche
- Bad 2006 erneuert
- 2 Stellplätze



Objektnummer: 24335051 - 26835 Brinkum

## Alles zum Standort

Leer-Brinkum liegt im südöstlichen Teil der Stadt Leer in Ostfriesland, Niedersachsen. Dieser Stadtteil verbindet die Vorzüge einer ruhigen, ländlichen Umgebung mit der Nähe zum städtischen Zentrum von Leer. Durch die gute Anbindung an die Bundesstraße B70 und die nahegelegene Autobahn A31 sind sowohl das Stadtzentrum als auch die umliegenden Regionen schnell erreichbar. In Leer-Brinkum finden sich überwiegend Wohngebiete, die von viel Grün und einer angenehmen Nachbarschaft geprägt sind. Die Nähe zur Natur und die ruhige Lage machen den Stadtteil besonders attraktiv für Familien und Erholungssuchende. Trotz der ländlichen Atmosphäre ist die Infrastruktur gut ausgebaut. Geschäfte des täglichen Bedarfs, Schulen und Kindergärten befinden sich in der Nähe oder sind schnell erreichbar. Leer-Brinkum bietet den Bewohnern die Möglichkeit, die Vorzüge des ländlichen Lebens zu genießen, ohne auf die Annehmlichkeiten der nahegelegenen Stadt Leer verzichten zu müssen. Die Mischung aus Ruhe, Natur und guter Erreichbarkeit macht Leer-Brinkum zu einem begehrten Wohnort in der Region.

Objektnummer: 24335051 - 26835 Brinkum

## Weitere Informationen

Es liegt ein Energiebedarfsausweis vor. Dieser ist gültig bis 3.7.2034. Endenergiebedarf beträgt 343.20 kWh/(m<sup>2</sup>\*a). Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Gas. Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1960. Die Energieeffizienzklasse ist H.

**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 Handelsregisterauszugs, 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.



Objektnummer: 24335051 - 26835 Brinkum

## Ansprechpartner

Weitere Informationen erhalten Sie über Ihren Ansprechpartner:

Nils Onken

---

Fockenbollwerkstraße 1 Aurich / Ostfriesland

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)