

Südbrookmerland / Uthwerdum – Südbrookmerland

# Exklusives Architektenhaus im Grünen

Objektnummer: 24210049



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

KAUFPREIS: 550.000 EUR • WOHNFLÄCHE: ca. 247 m<sup>2</sup> • ZIMMER: 5 • GRUNDSTÜCK: 1.554 m<sup>2</sup>

Objektnummer: 24210049 - 26624 Südbrookmerland / Uthwerdum – Südbrookmerland

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

Objektnummer: 24210049 - 26624 Südbrookmerland / Uthwerdum – Südbrookmerland

## Auf einen Blick

Objektnummer	24210049
Wohnfläche	ca. 247 m <sup>2</sup>
Dachform	Satteldach
Zimmer	5
Schlafzimmer	4
Badezimmer	3
Baujahr	2000
Stellplatz	2 x Freiplatz, 2 x Garage

Kaufpreis	550.000 EUR
Haus	Einfamilienhaus
Provision	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Modernisierung / Sanierung	2018
Bauweise	Massiv
Nutzfläche	ca. 65 m <sup>2</sup>
Ausstattung	Terrasse, Gäste-WC, Sauna, Kamin, Garten/-mitbenutzung, Einbauküche

Objektnummer: 24210049 - 26624 Südbrookmerland / Uthwerdum – Südbrookmerland

## Auf einen Blick: Energiedaten

Heizungsart	Fussbodenheizung	Energieinformationen	VERBRAUCH
Wesentlicher Energieträger	Gas	Endenergieverbrauch	115.20 kWh/m <sup>2</sup> a
Energieausweis gültig bis	15.07.2034	Energie-Effizienzklasse	D
Befuerung	Gas	Baujahr laut Energieausweis	2000

Objektnummer: 24210049 - 26624 Südbrookmerland / Uthwerdum – Südbrookmerland

## Die Immobilie



Objektnummer: 24210049 - 26624 Südbrookmerland / Uthwerdum – Südbrookmerland

## Die Immobilie



Objektnummer: 24210049 - 26624 Südbrookmerland / Uthwerdum – Südbrookmerland

## Die Immobilie



Objektnummer: 24210049 - 26624 Südbrookmerland / Uthwerdum – Südbrookmerland

## Die Immobilie





Objektnummer: 24210049 - 26624 Südbrookmerland / Uthwerdum – Südbrookmerland

## Die Immobilie



Objektnummer: 24210049 - 26624 Südbrookmerland / Uthwerdum – Südbrookmerland

## Die Immobilie



Objektnummer: 24210049 - 26624 Südbrookmerland / Uthwerdum – Südbrookmerland

## Die Immobilie



Objektnummer: 24210049 - 26624 Südbrookmerland / Uthwerdum – Südbrookmerland

## Die Immobilie



Objektnummer: 24210049 - 26624 Südbrookmerland / Uthwerdum – Südbrookmerland

## Ein erster Eindruck

Willkommen in Ihrem neuen Zuhause, einem architektonischen Meisterwerk, das durch seine exquisite Gestaltung und durchdachte Ausstattung beeindruckt. Diese Immobilie vereint Luxus und Komfort auf höchstem Niveau und bietet Ihnen eine großzügige Wohnfläche von 247qm eingebettet in ein idyllisches, uneinsehbares Grundstück von 1550qm. Schon beim Betreten des Hauses werden Sie von der großzügigen und lichtdurchfluteten Atmosphäre begeistert sein. Der einladende und offene Wohn- und Essbereich ist ein wahrer Hingucker, ausgestattet mit einem gemütlichen Kamin, der an kühlen Abenden für wohlige Wärme sorgt. Die großen Fensterflächen lassen viel Tageslicht herein und bieten gleichzeitig einen wunderschönen Ausblick ins Grüne. Die gesamte Immobilie ist mit hochwertigen Materialien ausgestattet. Fliesen und Parkettböden verleihen den Räumen eine edle und zugleich behagliche Note. Für zusätzlichen Komfort sorgen die Fußbodenheizung und die Wandheizung, die für eine gleichmäßige und angenehme Wärmeverteilung sorgen. Elektrische Jalousien ermöglichen eine bequeme Steuerung des Lichteinfalls und bieten Ihnen Privatsphäre auf Knopfdruck. Das ebenerdige Wohnen ist ein besonderes Highlight dieses Hauses. Ein großzügiges Schlafzimmer im Erdgeschoss ermöglicht einen komfortablen Rückzugsort ohne Treppensteigen. Die großartige und besondere Deckenhöhe verleiht den Räumen ein beeindruckendes Raumgefühl und unterstreicht die exklusive Architektur des Hauses. Eine Kühlkammer im Erdgeschoss ermöglicht Ihnen Speisen und Getränke hervorragend unterzubringen. Im Hauswirtschaftsraum lassen sich all Ihre Gerätschaften bequem anschließen. Von hier aus gelangen Sie in den Gartenbereich oder in Ihre großzügige Doppelgarage. Im oberen Bereich des Hauses befinden sich drei weitere Schlafzimmer, die ebenfalls durch ihre großzügige Gestaltung bestechen. Ein vollausgestattetes Badezimmer mit einer luxuriösen Sauna in der Dusche lädt zum Entspannen und Wohlfühlen ein. Hier können Sie nach einem langen Tag abschalten und neue Energie tanken. Ein Highlight - Der Flur im Obergeschoss. Indirektes Licht in Verbindung mit den hohen Decken laden zum Lesen und Entspannen ein. Die Heizungsanlage des Hauses wurde 2018 erneuert und entspricht den neuesten Standards in Bezug auf Energieeffizienz und Umweltfreundlichkeit. Ein 5000-Liter-Tank für die Hauswasserversorgung stellt sicher, dass Sie stets über ausreichend Wasser verfügen und trägt zur Nachhaltigkeit bei. Eine Doppelgarage bietet nicht nur Platz für Ihre Fahrzeuge, sondern verfügt auch über weiteres Ausbaupotential im oberen Bereich. Hier könnten Sie beispielsweise zusätzlichen Wohnraum oder ein Hobbyzimmer schaffen. Im Gartenbereich finden Sie ein separates Nebengebäude, das als Werkstatt und Aufenthaltsraum genutzt werden kann. Diese zusätzlichen Räume bieten vielfältige Nutzungsmöglichkeiten und erweitern das Raumangebot des Hauses beträchtlich. Das

1550 Quadratmeter große Grundstück ist ein wahres Paradies für Naturliebhaber. Der Garten ist uneinsehbar und bietet Ihnen absolute Privatsphäre. Hier können Sie entspannte Stunden im Freien genießen, Ihre Kinder unbeschwert spielen lassen oder Ihren grünen Daumen unter Beweis stellen. Dieses beeindruckende Einfamilienhaus ist ein wahres Juwel, das keine Wünsche offen lässt. Mit seiner großzügigen Wohnfläche, der hochwertigen Ausstattung und dem weitläufigen Grundstück bietet es Ihnen und Ihrer Familie ein Zuhause, das Luxus und Komfort perfekt vereint. Lassen Sie sich von der einzigartigen Architektur und den vielfältigen Möglichkeiten dieses Hauses begeistern und machen Sie es zu Ihrem neuen Lebensmittelpunkt.

Objektnummer: 24210049 - 26624 Südbrookmerland / Uthwerdum – Südbrookmerland

## Ausstattung und Details

Fußbodenheizung - Wandheizung - Kamin - Ebenerdiges Wohnen - Doppelverglasung - Elektrische Jalousien - Neue Heizungsanlage - Parkett - Doppelgarage - Potential für Ausbau über der Garage inkl. Küchenanschlüsse - Hauswasserversorgung - 5.000L Tank - Kühlkammer - Sauna in der Dusche - Werkstatt - Verglastes und beheiztes Gartenhaus - Großes Grundstück

Objektnummer: 24210049 - 26624 Südbrookmerland / Uthwerdum – Südbrookmerland

## Alles zum Standort

Die Immobilie befindet sich in in der Gemeinde Südbrookmerland. Südbrookmerland liegt im Fadenkreuz zwischen Emden, Aurich und Norden. Es wird somit vielen berufstätigen, durch die schnelle Anbindung (nur ca. 5 Km bis zur Auricher Innenstadt), eine attraktive Lage geboten. Diverse Einkaufsmöglichkeiten sowie Schulen und Ärzte befinden sich in der unmittelbaren Umgebung. Der Ortskern hat alles zu bieten was das Herz begehrt. Jegliche Art von Versorgung ist sichergestellt. Viele Freizeitangebote sowie Sportvereine kommen ebenfalls nicht zu kurz. Es gibt ein Zahlreiches Angebot an Aktivitäten. Die geplante Zentralklinik wird nur wenige Minuten entfernt sein. Auch die Nordseeinseln befinden sich fast vor der Tür, denn sie sind immer einen Ausflug wert und lassen das einzigartige Weltkulturerbe Wattenmeer hautnah miterleben. Erleben Sie den Charme Ostfrieslands in einer erholsamen und idyllischen Lage unweit der Nordsee.



Objektnummer: 24210049 - 26624 Südbrookmerland / Uthwerdum – Südbrookmerland

## Weitere Informationen

Es liegt ein Energieverbrauchsausweis vor. Dieser ist gültig bis 15.7.2034. Endenergieverbrauch beträgt 115.20 kWh/(m<sup>2</sup>\*a). Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Gas. Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 2000. Die Energieeffizienzklasse ist D. 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: 24210049 - 26624 Südbrookmerland / Uthwerdum – Südbrookmerland

## 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)