

Südbrookmerland

# Landhaus auf parkähnlichem Grundstück in Südbrookmerland

Objektnummer: 24210047



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

KAUFPREIS: 205.000 EUR • WOHNFLÄCHE: ca. 152,79 m<sup>2</sup> • ZIMMER: 5 • GRUNDSTÜCK: 1.672 m<sup>2</sup>

Objektnummer: 24210047 - 26624 Südbrookmerland

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

Objektnummer: 24210047 - 26624 Südbrookmerland

## Auf einen Blick

Objektnummer	24210047
Wohnfläche	ca. 152,79 m <sup>2</sup>
Dachform	Satteldach
Bezugsfrei ab	nach Vereinbarung
Zimmer	5
Schlafzimmer	2
Badezimmer	1
Baujahr	1900

Kaufpreis	205.000 EUR
Haustyp	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: 24210047 - 26624 Südbrookmerland

## Auf einen Blick: Energiedaten

Heizungsart	Zentralheizung	Energieausweis	Bedarfsausweis
Wesentlicher Energieträger	Gas	Endenergiebedarf	298.40 kWh/m <sup>2</sup> a
Energieausweis gültig bis	14.06.2034	Energie- Effizienzklasse	H
Befuerung	Gas		

Objektnummer: 24210047 - 26624 Südbrookmerland

## Die Immobilie



Objektnummer: 24210047 - 26624 Südbrookmerland

## Die Immobilie



Objektnummer: 24210047 - 26624 Südbrookmerland

## Die Immobilie



Objektnummer: 24210047 - 26624 Südbrookmerland

## Ein erster Eindruck

Dieses charmante Landhaus mit einer Wohnfläche von ca. 152 m<sup>2</sup> befindet sich auf einem großzügigen Grundstück von etwa 1672 m<sup>2</sup>. Die Immobilie besticht durch ihre ruhige Lage und den parkähnlichen Garten, der zum Entspannen und Genießen einlädt. Das Haus verfügt über insgesamt 5 Zimmer, darunter 2 Schlafzimmer und ein Badezimmer. Zusätzlich gibt es eine Terrasse, auf der man gemütliche Stunden im Freien verbringen kann. Eine Scheune bietet viel Stauraum und die Möglichkeit zur Nutzung als Werkstatt oder Hobbyraum. Die Wohnfläche ist großzügig gestaltet und bietet dank einer Ausbaureserve die Möglichkeit zur Erweiterung. Die Verbindung zwischen der Wohnfläche und dem schön angelegten Garten schafft der lichtdurchflutete Wintergarten. Das Gesamtpaket wird durch das weitläufige Grundstück abgerundet, das viel Platz für Gartenliebhaber und Familien bietet. Die naturnahe Umgebung lädt zu Spaziergängen und Outdoor-Aktivitäten ein. Insgesamt bietet diese Immobilie ein gemütliches Zuhause inmitten der Natur, mit genügend Platz für die ganze Familie und einer Vielzahl von Nutzungsmöglichkeiten. Die ruhige Lage und die idyllische Umgebung machen dieses Landhaus zu einem besonderen Angebot.



Objektnummer: 24210047 - 26624 Südbrookmerland

## Ausstattung und Details

- Großes Grundstück
- Terrasse
- parkähnlicher Garten
- Scheune
- viel Stauraum
- Ausbaureserve
- Einbauküche
- ruhige Lage

Objektnummer: 24210047 - 26624 Südbrookmerland

## Alles zum Standort

Victorbur ist ein Ortsteil der Gemeinde Südbrookmerland im Landkreis Aurich. Hier finden Sie in unmittelbarer Nähe alles, was Sie für das alltägliche Leben benötigen und noch einiges mehr. So befinden sich beispielsweise nur wenige Minuten entfernt ein beliebtes Gartencenter und mehrere Hobbymärkte. Zwischen den Städten Emden und Aurich gelegen haben Sie außerdem die Qual der Wahl in welcher Stadt Sie die zahlreichen Shoppingmöglichkeiten erkunden wollen. Die Lage der Immobilie verbindet die ruhige Natur mit einer dennoch guten Anbindung an alles, was Sie für das tägliche Leben benötigen. Auch die Küste ist lediglich 35 Auto-Minuten entfernt. Hier lässt sich das einzigartige Naturschauspiel „Nationalpark Niedersächsisches Wattenmeer“, welches seit 2009 „UNESCO-Weltnaturerbe“ ist beobachten und erleben. Sollten Sie das Wasser genießen wollen bietet sich aber auch der viertgrößte Binnensee, das Große Meer an. Hier können Sie sich im Sommer ein Tretboot leihen oder das Segeln als neues Hobby entdecken. Ebenso sind die verschiedenen ostfriesischen Inseln immer für einen Tages- oder Wochenendausflug gut. Über die Fähranleger, verteilt an der Nordseeküste, ist eine Überfahrt auch bei spontanen Planungen immer möglich.

Objektnummer: 24210047 - 26624 Südbrookmerland

## Sonstige Angaben

Es liegt ein Energiebedarfsausweis vor. Dieser ist gültig bis 14.6.2034. Endenergiebedarf beträgt 298.40 kWh/(m<sup>2</sup>\*a). Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Gas. Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 2000. 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: 24210047 - 26624 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)