

Berumbur

# Gepflegtes Einfamilienhaus mit großem Grundstück in ruhiger Sackgassenlage von Berumbur

Objektnummer: 25418012

Neuvorstellung



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

**KAUFPREIS: 198.000 EUR • WOHNFLÄCHE: ca. 125 m<sup>2</sup> • ZIMMER: 4 • GRUNDSTÜCK: 989 m<sup>2</sup>**

Objektnummer: 25418012 - 26524 Berumbur

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

Objektnummer: 25418012 - 26524 Berumbur

## Auf einen Blick

Objektnummer	25418012
Wohnfläche	ca. 125 m <sup>2</sup>
Dachform	Satteldach
Zimmer	4
Schlafzimmer	3
Badezimmer	1
Baujahr	1969
Stellplatz	2 x Freiplatz, 1 x Garage

Kaufpreis	198.000 EUR
Haustyp	Einfamilienhaus
Provision	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Zustand der Immobilie	gepflegt
Bauweise	Massiv
Ausstattung	Terrasse, Garten/-mitbenutzung, Einbauküche

Objektnummer: 25418012 - 26524 Berumbur

## Auf einen Blick: Energiedaten

Heizungsart	Zentralheizung	Energieausweis	Bedarfsausweis
Wesentlicher Energieträger	Gas	Endenergiebedarf	232.60 kWh/m <sup>2</sup> a
Energieausweis gültig bis	27.02.2035	Energie-Effizienzklasse	G
Befuerung	Gas	Baujahr laut Energieausweis	1969

Objektnummer: 25418012 - 26524 Berumbur

## Die Immobilie



Objektnummer: 25418012 - 26524 Berumbur

## Die Immobilie



Objektnummer: 25418012 - 26524 Berumbur

## Die Immobilie



Objektnummer: 25418012 - 26524 Berumbur

## Die Immobilie





Objektnummer: 25418012 - 26524 Berumbur

## Die Immobilie



Objektnummer: 25418012 - 26524 Berumbur

## Ein erster Eindruck

Dieses gepflegte Einfamilienhaus aus dem Baujahr 1969 bietet Ihnen eine Wohnfläche von ca. 125 m<sup>2</sup>. und besticht durch einen gut durchdachten Grundriss und bietet ein helles Raumkonzept. Die Immobilie befindet sich in einer ruhigen Sackgassenlage auf einem großen Grundstück von ca. 989 m<sup>2</sup>. und besticht durch einen gut durchdachten Grundriss und bietet ein helles Raumkonzept. Beim Betreten des Hauses empfängt Sie ein freundlicher Eingangsbereich. Dieser führt Sie zu Ihrer Linken in den offenen Wohn- und Essbereich. Dieser Raum überzeugt nicht nur durch seine großzügige Gestaltung, sondern auch durch die Möglichkeit, diesen bei Bedarf in zwei separate Zimmer zu unterteilen. Gegenüberliegend befindet sich die Küche. Am Ende des Flures befindet sich neben einem Gäste-WC und einem Hauswirtschaftsraum ein Tageslichtbad. Das Badezimmer wurde vor einiger Zeit seniorengerecht umgebaut, sodass dieses nun mit einer ebenerdigen Dusche ausgestattet ist. Das Dachgeschoss ergänzt den Grundriss um drei weitere Zimmer, welche sich individuell als Kinder-, Gäste- oder Schlafzimmer nutzen lassen. Durch die großzügige Gestaltung bietet der Flur ausreichend Platz, um eine kleine Leseecke einzurichten. Damit Sie auch im Dachgeschoss von einem hohen Komfort profitieren können, befindet sich am Ende des Flures auch ein separates WC. Ein besonderes Highlight ist das große Grundstück, das Ihnen zahlreiche Gestaltungsmöglichkeiten bietet. Hier lädt die überdachte Terrasse zu gemütlichen Abenden im Freien ein. Die Gartenhütte sowie die Garage ergänzen das Immobilienangebot um weitere Nutzfläche. Die Immobilie befindet sich in einem gepflegten Zustand. In den letzten Jahren wurden im Erdgeschoss bereits einige Renovierungsarbeiten durchgeführt. Neben dem Umbau des Badezimmers wurde der Bodenbelag in einigen Räumen erneuert. Die Heizung wurde im Jahr 2023 durch eine neue Therme ausgewechselt. Die neue Therme lässt sich auch in Verbindung mit einem Smart-Home-System verwenden. Dieses Einfamilienhaus eignet sich für Familien, die auf der Suche nach einem gepflegten Zuhause auf einem großzügigen Grundstück sind. Die ruhige Lage in einer Sackgasse sorgt für ein entspanntes Wohnumfeld und bietet einen hohen Wohnkomfort.

Objektnummer: 25418012 - 26524 Berumbur

## Ausstattung und Details

- Sackgassenlage
- Sehr gepflegter Zustand
- Außenjalousien
- Seniorengerechtes Badezimmer
- Ebenerdige Dusche
- Heizung mit SmartHome-Funktion
- Gartenhütte
- Überdachte Terrasse
- Rasenmähroboter
- Großes Grundstück
- Garage

Objektnummer: 25418012 - 26524 Berumbur

## Alles zum Standort

Dieses gepflegte Einfamilienhaus befindet sich auf einem großzügigen Grundstück in einer ruhigen Sackgassenlage im Ortsteil Berumbur. Berumbur gehört zu dem ostfriesischen Luftkurort Hage und überzeugt durch viele Vorzüge. Ein Kindergarten sowie eine Grundschule sind nicht weit entfernt und problemlos fußläufig zu erreichen. In wenigen Minuten mit dem Fahrrad oder dem Auto haben Sie ebenfalls den Ortskern von Hage und erreicht. Hier finden Sie alle Geschäfte zur Deckung des alltäglichen Bedarfs. Neben verschiedenen Supermärkten finden Sie unter anderem auch einige Ärzte, Apotheken, Restaurants und Bekleidungsgeschäfte. Ein weiteres Highlight dieser Lage ist die Nähe zur Nordsee. Diese erreichen Sie nach einer kurzen Anfahrt in der Stadt Norden. Neben der historischen Innenstadt mit weiteren Einkaufsmöglichkeiten und Ärzten überzeugt die Stadt insbesondere durch den direkten Zugang zur Nordsee, welcher im Norder Stadtteil Norddeich gegeben ist. Hier finden Sie zudem einen Fähranleger, von diesem gelangen Sie bequem zu den ostfriesischen Inseln Norderney oder Juist. Sowohl Norddeich als auch die Stadt Norden sind mit einem Bahnhof ausgestattet, sodass Sie nächstgrößere Städte wie Emden oder Leer auch problemlos mit dem Zug erreichen können.

Objektnummer: 25418012 - 26524 Berumbur

## Sonstige Angaben

Es liegt ein Energiebedarfsausweis vor. Dieser ist gültig bis 27.2.2035. Endenergiebedarf beträgt 232.60 kWh/(m<sup>2</sup>\*a). Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Gas. Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1969. Die Energieeffizienzklasse ist G.

**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: 25418012 - 26524 Berumbur

## 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)