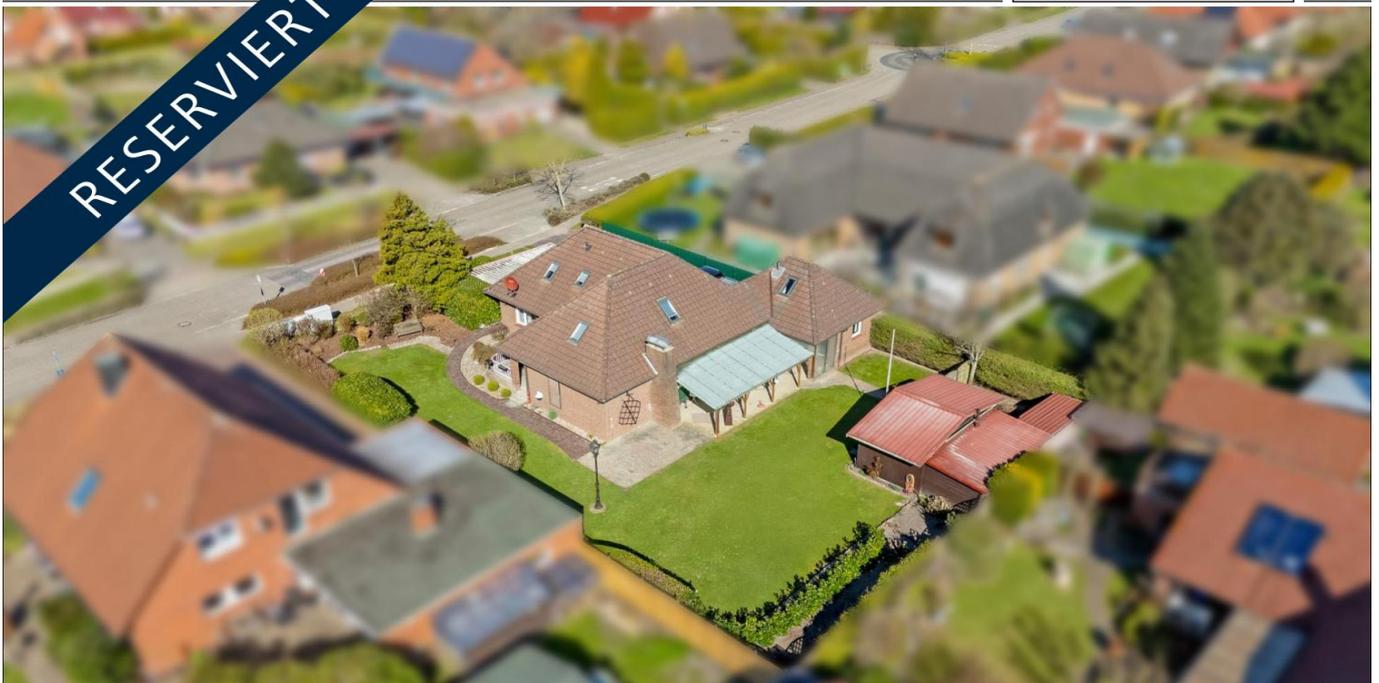


Berumbur

# Raumwunder in Berumbur - Charmanter Bungalow in unmittelbarer Nähe zum Kiessee

Objektnummer: 25418043

RESERVIERT



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

KAUFPREIS: 298.000 EUR • WOHNFLÄCHE: ca. 160 m<sup>2</sup> • ZIMMER: 7 • GRUNDSTÜCK: 980 m<sup>2</sup>

Objektnummer: 25418043 - 26524 Berumbur

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

Objektnummer: 25418043 - 26524 Berumbur

## Auf einen Blick

Objektnummer	25418043
Wohnfläche	ca. 160 m <sup>2</sup>
Zimmer	7
Schlafzimmer	5
Badezimmer	3
Baujahr	1978
Stellplatz	1 x Carport, 2 x Freiplatz

Kaufpreis	298.000 EUR
Haustyp	Einfamilienhaus
Provision	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Modernisierung / Sanierung	2018
Zustand der Immobilie	gepflegt
Bauweise	Massiv
Ausstattung	Terrasse, Einbauküche

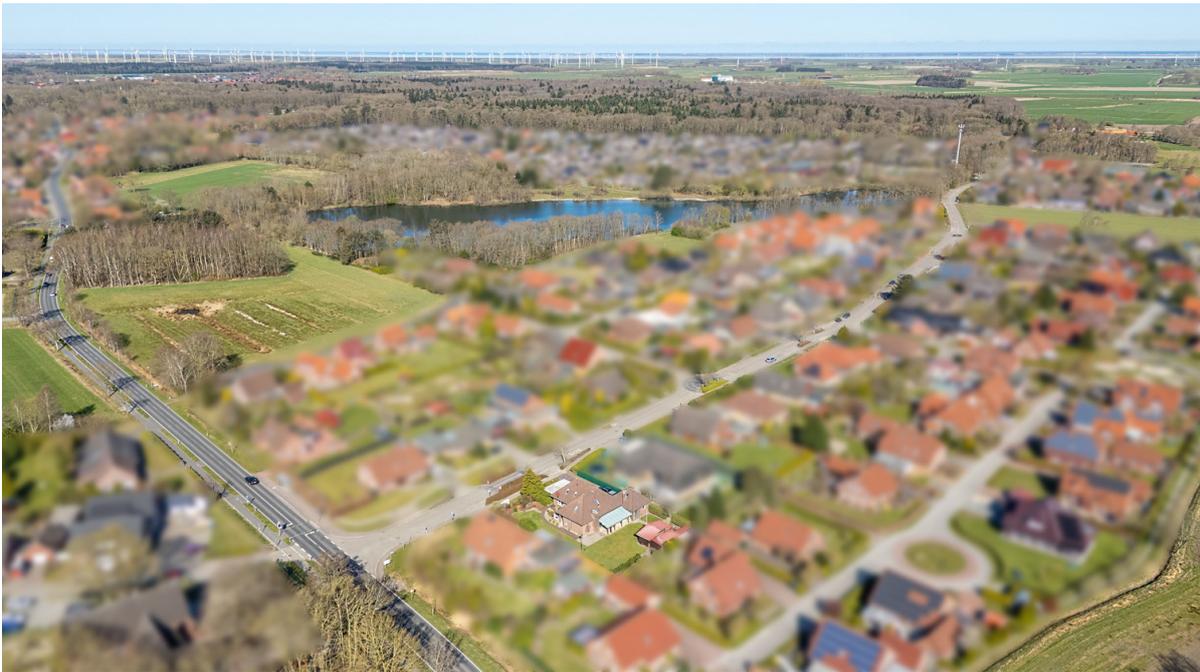
Objektnummer: 25418043 - 26524 Berumbur

## Auf einen Blick: Energiedaten

Heizungsart	Zentralheizung	Energieausweis	Verbrauchsausweis
Wesentlicher Energieträger	Gas	Endenergieverbrauch	156.00 kWh/m <sup>2</sup> a
Energieausweis gültig bis	07.04.2035	Energie-Effizienzklasse	E
Befuerung	Gas	Baujahr laut Energieausweis	1978

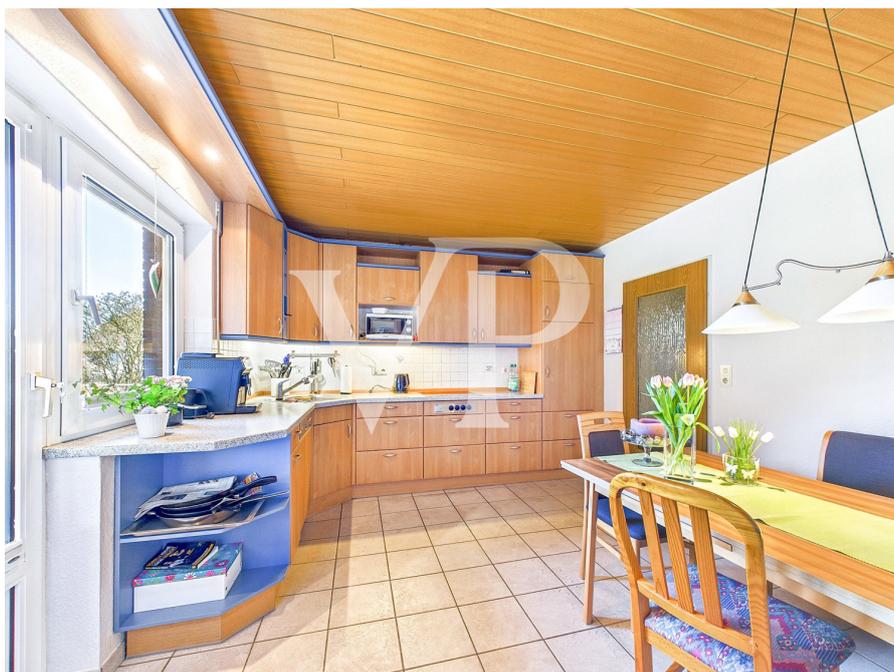
Objektnummer: 25418043 - 26524 Berumbur

## Die Immobilie



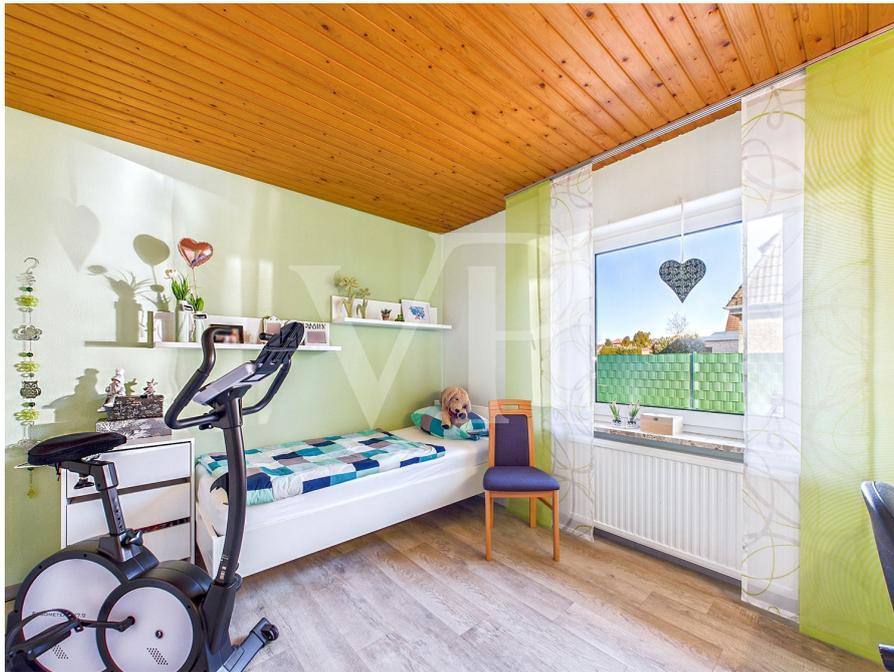
Objektnummer: 25418043 - 26524 Berumbur

## Die Immobilie



Objektnummer: 25418043 - 26524 Berumbur

## Die Immobilie



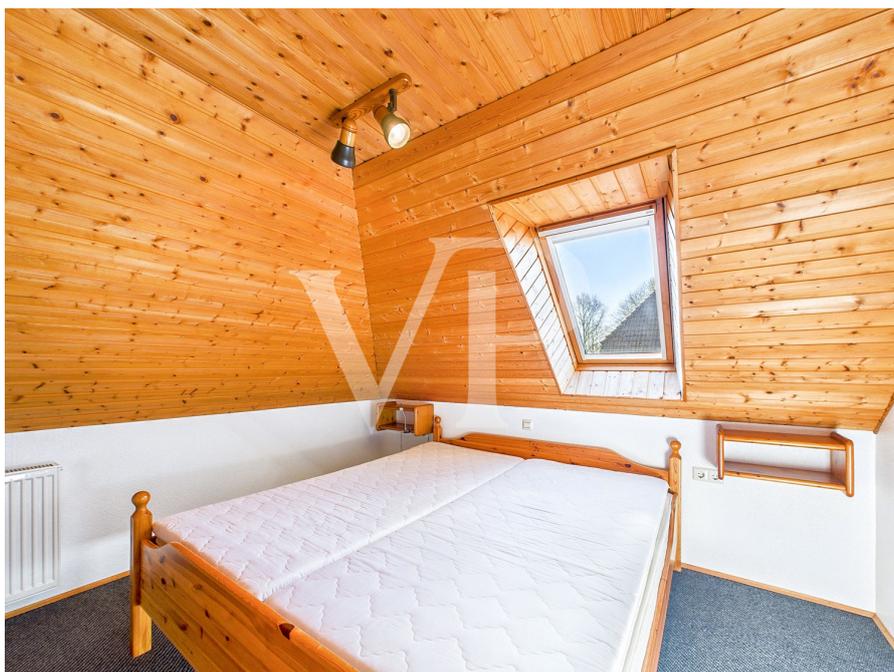
Objektnummer: 25418043 - 26524 Berumbur

## Die Immobilie



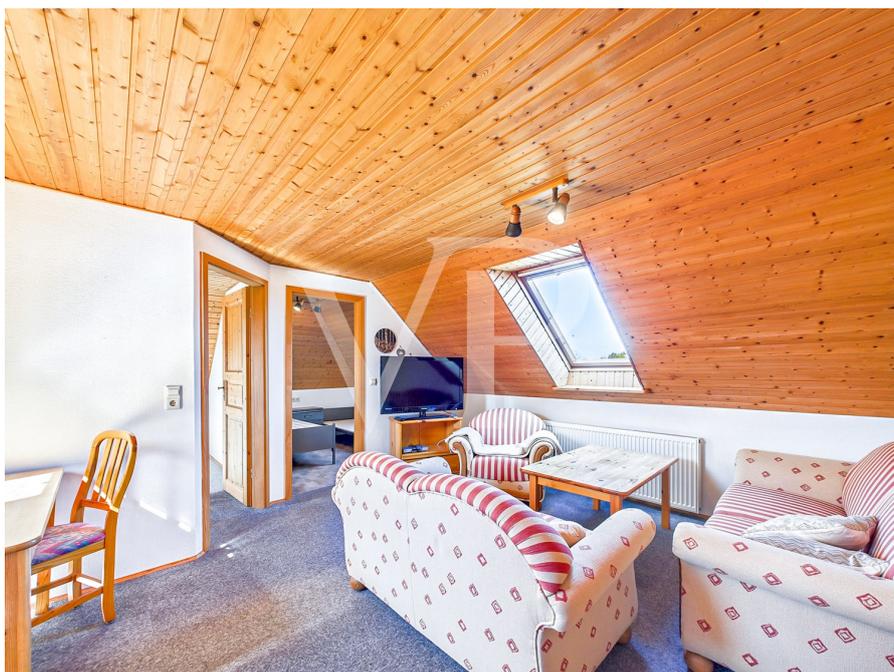
Objektnummer: 25418043 - 26524 Berumbur

## Die Immobilie



Objektnummer: 25418043 - 26524 Berumbur

## Die Immobilie



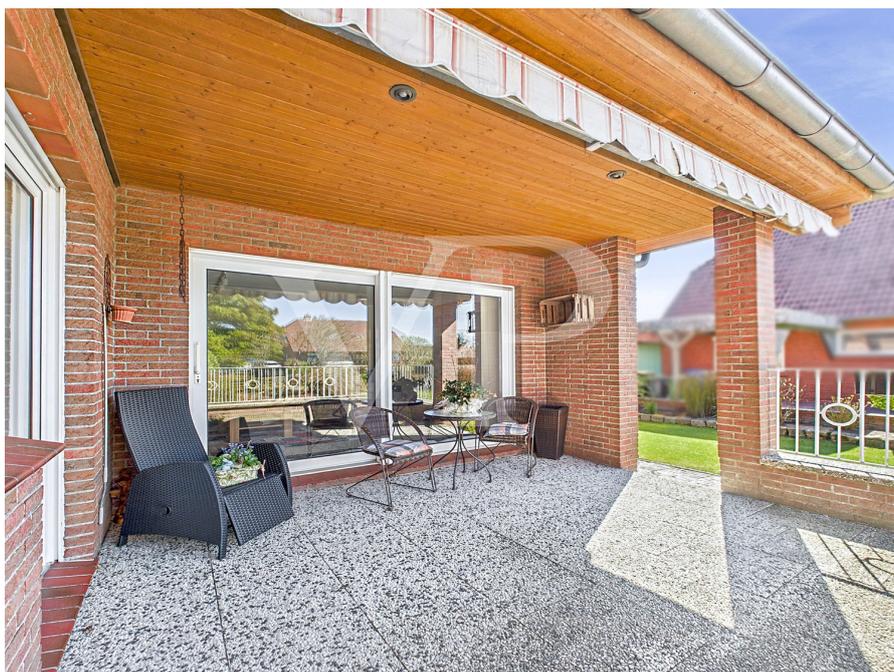
Objektnummer: 25418043 - 26524 Berumbur

## Die Immobilie



Objektnummer: 25418043 - 26524 Berumbur

## Die Immobilie



Objektnummer: 25418043 - 26524 Berumbur

## Die Immobilie



Objektnummer: 25418043 - 26524 Berumbur

## Ein erster Eindruck

Willkommen in Ihrem neuen Zuhause! Ob Mehrgenerationen-Wohnen oder als Altersruhesitz - dieser Bungalow bietet Ihnen vielfältige Nutzungsmöglichkeiten. Der Bungalow wurde ca. im Jahr 1978 in massiver Bauweise mit einer Wohnfläche von ca. 160 m<sup>2</sup> auf einem ca. 980 m<sup>2</sup> großen Eigentumsgrundstück erbaut. Beim Betreten der Immobilie gelangen Sie zunächst in den einladenden Windfang. Von hier aus gelangen Sie sowohl in die Wohneinheit im Erdgeschoss als auch in das Dachgeschoss. Neben einem Hauswirtschaftsraum befindet sich hier auch ein separates Gäste-WC. Die Wohneinheit im Erdgeschoss überzeugt insbesondere durch das geräumige Wohnzimmer, welches durch ein Hebe-Schiebetür-Element einen offenen Charakter und einen direkten Zugang zu einer der sonnigen Terrassen erhält. Angrenzend an das Wohnzimmer befindet sich die Küche. Diese bietet zugleich ausreichend Platz, um eine gemütliche Essecke einzurichten und verfügt ebenfalls über einen Terrassenzugang. Am Ende des Flurs befindet sich neben einem hellen Schlafzimmer auch ein Kinderzimmer. Das Badezimmer wurde 2018 modernisiert und mit einer ebenerdigen Dusche angelegt. So profitieren Sie auch im Alter von einem hohen Wohnkomfort. Zwei Abstellräume runden das Raumangebot im Erdgeschoss ab. Im Dachgeschoss befinden sich aktuell zwei weitere Wohneinheiten. Die linke Wohneinheit teilt sich in ein einladendes Wohnzimmer mit einem kleinen Eis- und Kochbereich. Zusätzlich besteht sie aus einem Schlafzimmer und einem Duschbad. Die rechte Wohneinheit verfügt über einen geräumigen Wohn- und Essbereich, welcher ebenfalls mit einer Küche ausgestattet ist. Angrenzend daran finden sich ein Schlafzimmer, ein Kinderzimmer und ein Wannenbad. Das Highlight dieser Immobilie ist der einladende Außenbereich, welcher mit zwei Sonnenterrassen ausgestattet ist, sodass Sie die Sonne den ganzen Tag genießen können. Zudem wird die Rasenpflege von einem Rasenmäroboter übernommen. Die Garage wurde innen umgebaut und bietet Ihnen dadurch verschiedene Gestaltungsmöglichkeiten.

Objektnummer: 25418043 - 26524 Berumbur

## Ausstattung und Details

- Nähe zum Kieselsee
- Ebenerdig bewohnbar
- Modernisiertes Badezimmer im EG
- Außenjalousien
- Heizung von 2017
- Mehrere Wohneinheiten möglich
- Vollständig ausgebautes Dachgeschoss
- Überdachte Terrassen
- Gartenhütte
- Rasenmäroboter
- Carport
- Großzügiges Grundstück

Objektnummer: 25418043 - 26524 Berumbur

## Alles zum Standort

Dieser Bungalow befindet sich auf einem großzügigen Grundstück in einer gepflegten Wohngegend im Ortsteil Berumbur und liegt unweit vom Kiessee entfernt. Berumbur gehört zu dem ostfriesischen Luftkurort Hage und überzeugt durch viele Vorzüge. Ein Kindergarten sowie eine Grundschule sind nicht weit entfernt und problemlos innerhalb kurzer Zeit 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: 25418043 - 26524 Berumbur

## Sonstige Angaben

Es liegt ein Energieverbrauchsausweis vor. Dieser ist gültig bis 7.4.2035. Endenergieverbrauch beträgt 156.00 kWh/(m<sup>2</sup>\*a). Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Gas. Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1978. Die Energieeffizienzklasse ist E. 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: 25418043 - 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)