

Südbrookmerland – Südbrookmerland

# Einfamilienhaus mit Potenzial auf großem Grundstück

????????? ??????????: 24210063



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

???? ??????: 149.000 EUR • ??????????: ca. 136,8 m<sup>2</sup> • ?????????: 4 • ??????? ????: 1.346 m<sup>2</sup>

???????? ??????????: 24210063 - 26624 Südbrookmerland – Südbrookmerland

- ?? ??? ??????
- ?? ??????????
- ?????????????? ????????????
- ??? ?????? ????????????
- ?????????????????? ??? ????????????
- ??? ??? ??? ????????????????
- ?????? ??????????????????
- ?????????????????? ??????????????????

???????? ??????????: 24210063 - 26624 Südbrookmerland – Südbrookmerland

?? ??? ??????

???????? ??????????	24210063	????? ???????	149.000 EUR
????????????	ca. 136,8 m <sup>2</sup>	??????	????????????
?????? ???????	???????????????? ??????	????????????????	????????????????
?????????	4	?????????????	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
???????????? ???	3	?????????	????????
????????????	1	?????????????	?????????????
????? ??????????????	1960	????????????????	ca. 19 m <sup>2</sup>
?????? ??????????????	1 x ?????????????? ?????? ??????????????	????????????????????????	??????
		?????????	?????????, ??????, ??????

???????? ??????????: 24210063 - 26624 Südbrookmerland – Südbrookmerland

????????????? ???? ??????????

?????????? ??????????	????????? ??????????	????????????????? ????????????	BEDARF
????? ???????????	??????	???????? ??????? ????????????	175.60 kWh/m²a
????????????? ????????????????? ?????????? ???	30.09.2034		
????? ???????????	??????		

???????? ??????????: 24210063 - 26624 Südbrookmerland – Südbrookmerland

?? ?????????



???????? ??????????: 24210063 - 26624 Südbrookmerland – Südbrookmerland

?? ?????????



???????? ??????????: 24210063 - 26624 Südbrookmerland – Südbrookmerland

?? ?????????



???????? ??????????: 24210063 - 26624 Südbrookmerland – Südbrookmerland

?? ?????????



???????? ??????????: 24210063 - 26624 Südbrookmerland – Südbrookmerland

## ??? ?????? ???????????

Willkommen in diesem charmanten Einfamilienhaus, das im Jahr 1960 erbaut wurde und sich auf einem großzügigen Grundstück befindet. Mit einer Wohnfläche von ca. 137 Quadratmetern bietet diese Immobilie genügend Platz für die Familie und besticht durch ein klassisches Raumkonzept, das durch verschiedene Modernisierungen aufgewertet wurde. Ein Anbau aus dem Jahr 2001 erweitert das Angebot. Beim Betreten des Hauses empfängt Sie ein großer, offener Eingangsbereich, der ausreichend Raum für eine Garderobe. Von hier aus gelangen Sie in die Küche, die genügend Platz für eine gemütliche Essecke bietet und sich optimal an die Bedürfnisse einer Familie anpassen lässt. Die großzügigen Fenster bieten einen herrlichen Blick auf die Terrasse und das weitläufige Grundstück, das viel Potenzial für Gartenliebhaber und Freizeitaktivitäten bereithält. Angrenzend befindet sich ein praktischer Abstellraum, der Stauraum für Vorräte oder Haushaltsgeräte bietet. Direkt daneben finden Sie den Hauswirtschaftsraum, der alle Anschlüsse für Waschmaschine und Trockner bereithält. Das Badezimmer befindet sich ebenfalls im Erdgeschoss, direkt gegenüber vom geräumigen Schlafzimmer. Vor dem Umbau befand sich in diesem Raum die Küche des Hauses. Die Leitungen sind hier noch immer verlegt und könnten schnell wieder aktiviert werden. Vom Eingangsbereich führt ein Flur in das Herzstück des Hauses – das große, lichtdurchflutete Wohnzimmer. Hier lädt ein moderner Kamin, der erst 2022 installiert wurde, zu gemütlichen Abenden ein und sorgt zusammen mit der neuen Heizung für wohlige Wärme. Eine Treppe führt Sie in das Dachgeschoss, das über einen kleinen Flur zwei zusätzliche Schlafzimmer beherbergt. Diese eignen sich ideal als Kinderzimmer, Büro oder Gästezimmer und bieten durch ihre gemütliche Größe und die Lage unter dem Dach eine besondere Rückzugsmöglichkeit. Obwohl die Immobilie renovierungsbedürftig ist und sicherlich etwas handwerkliches Geschick erfordert, bietet sie durch die bereits getätigten Modernisierungen – wie die Hohlschichtdämmung mit Rockwool und dem Anbau aus dem Jahr 2001 – eine solide Basis. Besonders hervorzuheben ist der 2016 versiegelte Kriechkeller, der die Grundlage des Hauses darstellt. Diese Immobilie bietet Ihnen viel Raum für persönliche Gestaltungen und einen schönen, großen Garten in einer zentralen Lage von Südbrookmerland.

???????? ??????????: 24210063 - 26624 Südbrookmerland – Südbrookmerland

????????????????? ??? ???? ?????

- Anbau ca. 2001
- Großes Wohnzimmer
- Kamin aus 2022
- Heizung aus 2022
- Neue Versiegelung Kriechkeller ca. 2016
- >Inklusive Austausch der Leitungen
- Hohl-schichtdämmung ca. 2014
- Teilweise neue Leitungen in den Wänden
- Hauswirtschaftsraum
- Großes Grundstück
- Werkstatt
- Große Terrasse
- Fahrradschuppen
- Einge-zäuntes Grundstück

???????? ??????????: 24210063 - 26624 Südbrookmerland – Südbrookmerland

??? ??? ??? ????????????

Diese Immobilie befindet sich in zentraler Lage von Moordorf, einem Ort in Südbrookmerland. Moordorf ist ein lebendiger Ort mit einer guten Infrastruktur, die das Leben hier besonders angenehm macht. Durch die verkehrsgünstige Lage erreicht man die umliegenden Städte schnell und unkompliziert. Vor Ort gibt es alles, was man im Alltag braucht: Einkaufsmöglichkeiten, Schulen, Ärzte und vieles mehr. Auch die Anbindung an den öffentlichen Nahverkehr ist hervorragend, was den Ort gerade für Pendler attraktiv macht. Gleichzeitig bietet Moordorf mit seinen Sportvereinen, Grünflächen und der Nähe zur Natur viele Möglichkeiten, die Freizeit aktiv zu gestalten. Hier verbindet sich ländlicher Charme mit praktischer städtischer Nähe – ideal für alle, die das Beste aus beiden Welten suchen.

???????? ??????????: 24210063 - 26624 Südbrookmerland – Südbrookmerland

?????? ????????????????

Es liegt ein Energiebedarfsausweis vor. Dieser ist gültig bis 30.9.2034. Endenergiebedarf beträgt 175.60 kwh/(m<sup>2</sup>\*a). Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Gas. Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1960. Die Energieeffizienzklasse ist F.

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.

???????? ??????????: 24210063 - 26624 Südbrookmerland – Südbrookmerland

????????????? ??????????????????

?? ???? ?????????????? ??????????????, ?????????????? ?? ?? ?????????? ?????????????? ???:

Nils Onken

---

Fockenbollwerkstraße 1 Aurich / ?????????? ???????

E-Mail: ostfriesland@von-poll.com

*To Disclaimer of von Poll Immobilien GmbH*

---

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