

Südbrookmerland – Südbrookmerland

# Familienfreundliche Doppelhaushälfte in zentraler Lage!

????????? ??????????: 24335086



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

???? ??????: 260.000 EUR • ??????????: ca. 105 m<sup>2</sup> • ?????????: 4 • ??????? ????: 414 m<sup>2</sup>

???????? ??????????: 24335086 - 26624 Südbrookmerland – Südbrookmerland

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

???????? ??????????: 24335086 - 26624 Südbrookmerland – Südbrookmerland

?? ??? ??????

???????? ??????????	24335086	????? ???????	260.000 EUR
?????????????	ca. 105 m <sup>2</sup>	?????????????	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
?????? ???????	???????????????? ??????	??????????	????????
??????????	4	????????????????	ca. 527 m <sup>2</sup>
????????????? ???	3	????????????????	????????, WC ?????????????, ??????
?????????????			
?????????????	1		
????? ??????????????	2014		
?????? ??????????????	1 x ?????????? ??? ?????????????, 1 x ????????????? ?????? ?????????????		

???????? ??????????: 24335086 - 26624 Südbrookmerland – Südbrookmerland

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

?????????? ??????????	???????????? ??????????	???????????????? ????????????	VERBRAUCH
???? ???? ????????	??????	?????? ???????????? ????????????	145.40 kWh/m²a
???????????? ???????????????? ???????? ??	08.11.2034	?????????? ?????????????? ??????????	E
???? ???? ????????	??????	???? ???? ???????? ???????? ?? ?? ???????????? ????????????????	2014

???????? ??????????: 24335086 - 26624 Südbrookmerland – Südbrookmerland

?? ?????????



???????? ??????????: 24335086 - 26624 Südbrookmerland – Südbrookmerland

?? ?????????



???????? ??????????: 24335086 - 26624 Südbrookmerland – Südbrookmerland

?? ?????????



???????? ??????????: 24335086 - 26624 Südbrookmerland – Südbrookmerland

?? ?????????



???????? ??????????: 24335086 - 26624 Südbrookmerland – Südbrookmerland

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

Diese gemütliche Doppelhaushälfte aus dem Jahr 2014 eignet sich ideal für Familien oder Paare, die Wert auf eine zentrale Lage und eine durchdachte Raumaufteilung legen. Die Immobilie bietet auf zwei Etagen eine Wohnfläche von ca. 105 m<sup>2</sup> und befindet sich auf einem ca. 414 m<sup>2</sup> großen Grundstück. Das Erdgeschoss empfängt Sie mit einem praktischen Eingangsbereich, der Ihnen Raum für eine Garderobe bietet und Ihnen Zutritt in das Gäste-WC gewährt. Weiterhin erreichen Sie den Flur, über den Sie den großzügigen Wohn- und Essbereich und die Küche mit angrenzendem Abstellraum erreichen können. Eine Treppe ermöglicht den Aufgang in das Obergeschoss. Die Küche bietet ausreichend Platz für eine gemütliche Frühstücksecke. Der angrenzende Abstellraum bietet Ihnen zusätzlichen Stauraum für Haushaltsutensilien und Lebensmittel. Der offene Wohn- und Essbereich überzeugt mit seiner großzügigen Gestaltung. Große, bodentiefe Fenster lassen den Raum besonders einladend und hell wirken, wobei an kühleren Tagen hier die Fußbodenheizung für eine behagliche Wärme sorgt. Außerdem gelangen Sie von dem Wohnzimmer auf die gemütliche Terrasse, die zu geselligen Grillabenden oder ruhigen Stunden im Grünen einlädt. Der Garten ist pflegeleicht angelegt und bietet genügend Freiraum für persönliche Gestaltungsideen. Ob Hobbygärtner oder Spielfläche für die Kinder, hier findet jeder seinen Platz. Über die Treppe gelangen Sie in das Obergeschoss, das über drei gut geschnittene Schlafzimmer verfügt, die Raum für individuelle Einrichtungsideen bieten. Ein Highlight ist das helle Badezimmer, ausgestattet mit moderner Sanitärausstattung und Platz für eine Badewanne oder Dusche. Eine zentrale Gasheizung versorgt das Haus zuverlässig mit Wärme und Warmwasser. Zudem ist das gesamte Haus mit einer modernen Heiztechnologie ausgestattet, die auch eine Fußbodenheizung umfasst, was nicht nur für Komfort, sondern auch für Energieeffizienz sorgt. Abgerundet wird die Immobilie von einem Carport, das Ihrem Auto zusätzlichen Wetterschutz bietet. Zusätzlich wird eine Gartennutzfläche von ca. 364 m<sup>2</sup> angeboten. Diese bietet Ihnen zusätzlichen Raum für Freizeit, Erholung oder gärtnerische Gestaltung – ideal als Spielfläche für Kinder oder zur persönlichen Nutzung im Grünen. Wenn Sie auf der Suche nach einer attraktiven und zentralen Doppelhaushälfte mit guter Energieeffizienz sind, könnte dieses Objekt genau das Richtige für Sie sein. Vereinbaren Sie noch heute einen Besichtigungstermin und machen Sie sich selbst ein Bild von dieser ansprechenden Immobilie. Wir freuen uns darauf, Ihnen dieses Haus persönlich vorzustellen.

???????? ??????????: 24335086 - 26624 Südbrookmerland – Südbrookmerland

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

- Terrasse
- Carport
- Abstellraum
- Gäste-WC
- Fußbodenheizung
- Dachboden
- zentrale Lage
- durchdachte Raumaufteilung
- zusätzliche Gartennutzfläche 364 qm
- Heizung 2014

???????? ??????????: 24335086 - 26624 Südbrookmerland – Südbrookmerland

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

Südbrookmerland ist eine Gemeinde in Ostfriesland im Nordwesten Niedersachsens. Gelegen in der Nähe der Nordseeküste, erstreckt sich die Gemeinde über eine Fläche von etwa 96 Quadratkilometern und umfasst mehrere Ortsteile, darunter Moordorf, Victorbur und Uthwerdum. Die Region ist geprägt von einer typischen flachen Landschaft, die durch Wiesen, Marschland und Kanäle dominiert wird. Südbrookmerland liegt zwischen den Städten Emden und Aurich, die jeweils etwa 15-20 Kilometer entfernt sind und sich über gut ausgebaute Straßen und öffentliche Verkehrsmittel erreichen lassen. Der Ort bietet sich als ruhige Wohngegend an und ist insbesondere für seine idyllische Landschaft sowie touristische Angebote wie den Großen Meer, ein beliebtes Binnengewässer für Wassersportler und Angler, bekannt.

???????? ??????????: 24335086 - 26624 Südbrookmerland – Südbrookmerland

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

Es liegt ein Energieverbrauchsausweis vor. Dieser ist gültig bis 8.11.2034. Endenergieverbrauch beträgt 145.40 kwh/(m<sup>2</sup>\*a). Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Gas. Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 2014. 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.

???????? ??????????: 24335086 - 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)