

Brinkum – Brinkum

# Exklusives Anwesen in Alleinlage mit skandinavischer Blockhütte & traumhaftem Gartenteich

**CODICE OGGETTO: 24335050**



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

**PREZZO D'ACQUISTO: 474.900 EUR • SUPERFICIE NETTA: ca. 192 m<sup>2</sup> • VANI: 7 • SUPERFICIE DEL TERRENO: 2.532 m<sup>2</sup>**

**CODICE OGGETTO: 24335050 - 26835 Brinkum – Brinkum**

- A colpo d'occhio
- La proprietà
- Dati energetici
- Una prima impressione
- Dettagli dei servizi
- Tutto sulla posizione
- Ulteriori informazioni
- Partner di contatto

CODICE OGGETTO: 24335050 - 26835 Brinkum – Brinkum

## A colpo d'occhio

CODICE OGGETTO	24335050
Superficie netta	ca. 192 m <sup>2</sup>
Tipologia tetto	a due falde
Vani	7
Camere da letto	5
Bagni	3
Anno di costruzione	1979
Garage/Posto auto	2 x superficie libera, 2 x Garage

Prezzo d'acquisto	474.900 EUR
Casa	Casa unifamiliare
Compenso di mediazione	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Modernizzazione / Riqualficazione	2021
Stato dell'immobile	Ammodernato
Tipologia costruttiva	massiccio
Caratteristiche	Terrazza, Bagni di servizio, Sauna, Caminetto, Giardino / uso comune, Cucina componibile, Balcone

**CODICE OGGETTO: 24335050 - 26835 Brinkum – Brinkum**

## Dati energetici

Tipologia di riscaldamento	a pavimento	Certificazione energetica	Diagnosi energetica
Riscaldamento	Gas	Consumo energetico	208.90 kWh/m <sup>2</sup> a
CERTIFICAZIONE ENERGETICA VALIDO FINO A	04.07.2034	Classe di efficienza energetica	G
Fonte di alimentazione	Gas	Anno di costruzione secondo il certificato energetico	1979



CODICE OGGETTO: 24335050 - 26835 Brinkum – Brinkum

## La proprietà





CODICE OGGETTO: 24335050 - 26835 Brinkum – Brinkum

## La proprietà





CODICE OGGETTO: 24335050 - 26835 Brinkum – Brinkum

## La proprietà



CODICE OGGETTO: 24335050 - 26835 Brinkum – Brinkum

## La proprietà





CODICE OGGETTO: 24335050 - 26835 Brinkum – Brinkum

## La proprietà



CODICE OGGETTO: 24335050 - 26835 Brinkum – Brinkum

## La proprietà





CODICE OGGETTO: 24335050 - 26835 Brinkum – Brinkum

## La proprietà





CODICE OGGETTO: 24335050 - 26835 Brinkum – Brinkum

## La proprietà





CODICE OGGETTO: 24335050 - 26835 Brinkum – Brinkum

## La proprietà



**CODICE OGGETTO: 24335050 - 26835 Brinkum – Brinkum**

## Una prima impressione

Dieses freistehende Einfamilienhaus in absoluter Alleinlage ist ein wahres Juwel für alle, die Wert auf Privatsphäre, Komfort und besondere Details legen. Das Anwesen besticht nicht nur durch seine ruhige und abgeschiedene Lage, sondern auch durch eine Vielzahl an Ausstattungsmerkmalen, die es zu einem einzigartigen Wohnraum machen. Bereits bei der Ankunft wird man von einer großzügigen Doppelgarage empfangen, die nicht nur Platz für zwei Fahrzeuge bietet, sondern auch mit einer Grube und Beleuchtung ausgestattet ist – perfekt für alle, die ihre Leidenschaft für Autos voll ausleben möchten. Der angrenzende Garten ist eine wahre Oase der Erholung: Ein wunderschön angelegter Teich, umgeben von einer gepflegten Grünfläche, lädt zum Verweilen ein. Hier befindet sich auch eine vollausgestattete skandinavische Blockhütte, die mit ihrem rustikalen Charme und ihrer hochwertigen Ausstattung sowohl für gemütliche Abende als auch als Rückzugsort ideal ist. Durch die Eingangstür betreten Sie den Flur, der in die verschiedenen Bereiche des Hauses führt. Auf der rechten Seite finden Sie ein gemütliches Schlafzimmer, das durch seine Lage im Erdgeschoss einen angenehmen Rückzugsort bietet. Geradeaus geht es weiter zu einem eleganten Badezimmer, das sich ebenfalls auf der rechten Seite befindet. Auf der gegenüberliegenden Seite liegt das großzügige Wohnzimmer, das mit seiner einladenden Atmosphäre und direktem Zugang zur Küche zum Herzstück des Hauses wird. Die angrenzende Küche ist nicht nur stilvoll gestaltet, sondern auch funktional, mit einem angrenzenden Hauswirtschaftsraum (HWR), der zusätzlichen Stauraum und praktische Ablagemöglichkeiten bietet. Direkt rechts der Küche befindet sich das Gäste-WC, das perfekt in den Wohnbereich integriert ist. Wenn Sie den Flur weiter entlanggehen, gelangen Sie in einen lichtdurchfluteten Wintergarten, der durch seine großzügigen Fensterflächen einen wunderbaren Blick auf den Garten und die umgebende Natur freigibt. Der Wintergarten verbindet zudem den Heizungsraum und die geräumige Werkstatt, die sich ideal für handwerkliche Tätigkeiten eignet. Rechts von der Werkstatt führt ein weiterer Flur zu einem separaten Hauseingang, der zusätzliche Flexibilität und Unabhängigkeit ermöglicht. Im Obergeschoss setzt sich der durchdachte Grundriss des Hauses fort. Rechts vom Treppenaufgang befindet sich ein weiteres gemütliches Schlafzimmer, das viel Platz und Komfort bietet. Direkt daneben liegt ein Badezimmer mit einer integrierten Wärmekammer, die für ein besonderes Wellnesserlebnis sorgt. Weiter den Flur entlang, auf der rechten Seite, finden Sie einen praktischen Abstellraum, der für Ordnung und zusätzlichen Stauraum sorgt. Am Ende des Flurs wartet ein helles, freundliches Büro auf Sie, das durch seine ruhige Lage und angenehme Atmosphäre den idealen Ort für konzentriertes Arbeiten bietet. Direkt angrenzend an das Büro befindet sich ein weiteres Schlafzimmer, das den oberen Wohnbereich stilvoll abrundet. Dieses Einfamilienhaus ist

mehr als nur ein Zuhause – es ist ein Rückzugsort, ein Ort der Entspannung und gleichzeitig ein Ort, an dem Sie Ihre Hobbys und Leidenschaften voll ausleben können. Ein Anwesen, das Sie mit seiner einzigartigen Lage, seiner hochwertigen Ausstattung und seinem durchdachten Grundriss Tag für Tag aufs Neue begeistern wird. Aufgrund des Wunsches nach Privatsphäre der aktuellen Mieterin können wir Ihnen leider keine Fotos der Einliegerwohnung zur Verfügung stellen. Wir versichern Ihnen jedoch, dass die Wohnung gut gepflegt und in einem einladenden Zustand ist. Gerne können wir bei ernsthaftem Interesse einen Besichtigungstermin vereinbaren, bei dem Sie sich persönlich einen Eindruck von der Immobilie machen können.

**CODICE OGGETTO: 24335050 - 26835 Brinkum – Brinkum**

## Dettagli dei servizi

- Einliegerwohnung
- Gepflegtes Grundstück
- Einbauküche
- Wärmekammer
- Wintergarten
- Gartenteich
- Vollausgestattete skandinavische Blockhütte mit Kamin
- Balkon
- Doppelgarage mit Grube
- Werkstatt
- Moderner Einrichtungsstil
- Zusätzliches Bad im OG
- Durchdachte Raumaufteilung
- Heizung 2015
- Terrasse mit Holzsteg
- Bad EG 2008 erneuert
- Kamin

**CODICE OGGETTO: 24335050 - 26835 Brinkum – Brinkum**

## Tutto sulla posizione

Leer-Brinkum liegt im südöstlichen Teil der Stadt Leer in Ostfriesland, Niedersachsen. Dieser Stadtteil verbindet die Vorzüge einer ruhigen, ländlichen Umgebung mit der Nähe zum städtischen Zentrum von Leer. Durch die gute Anbindung an die Bundesstraße B70 und die nahegelegene Autobahn A31 sind sowohl das Stadtzentrum als auch die umliegenden Regionen schnell erreichbar. In Leer-Brinkum finden sich überwiegend Wohngebiete, die von viel Grün und einer angenehmen Nachbarschaft geprägt sind. Die Nähe zur Natur und die ruhige Lage machen den Stadtteil besonders attraktiv für Familien und Erholungssuchende. Trotz der ländlichen Atmosphäre ist die Infrastruktur gut ausgebaut. Geschäfte des täglichen Bedarfs, Schulen und Kindergärten befinden sich in der Nähe oder sind schnell erreichbar. Leer-Brinkum bietet den Bewohnern die Möglichkeit, die Vorzüge des ländlichen Lebens zu genießen, ohne auf die Annehmlichkeiten der nahegelegenen Stadt Leer verzichten zu müssen. Die Mischung aus Ruhe, Natur und guter Erreichbarkeit macht Leer-Brinkum zu einem begehrten Wohnort in der Region.

**CODICE OGGETTO: 24335050 - 26835 Brinkum – Brinkum**

## Ulteriori informazioni

Es liegt ein Energiebedarfsausweis vor. Dieser ist gültig bis 4.7.2034. Endenergiebedarf beträgt 208.90 kwh/(m<sup>2</sup>\*a). Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Gas. Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1979. 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.



**CODICE OGGETTO: 24335050 - 26835 Brinkum – Brinkum**

## Partner di contatto

Per ulteriori informazioni, si prega di contattare la persona di riferimento:

Nils Onken

---

Fockenbollwerkstraße 1 Aurich / Frisia orientale  
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)