

Berumbur

# Unbeschreiblich - hochwertiger Wohnraum

Objektnummer: 224181262



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

KAUFPREIS: 889.000 EUR • WOHNFLÄCHE: ca. 240 m<sup>2</sup> • ZIMMER: 4 • GRUNDSTÜCK: 946 m<sup>2</sup>

Objektnummer: 224181262 - 26524 Berumbur

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

Objektnummer: 224181262 - 26524 Berumbur

## Auf einen Blick

Objektnummer	224181262
Wohnfläche	ca. 240 m <sup>2</sup>
Bezugsfrei ab	nach Vereinbarung
Zimmer	4
Schlafzimmer	3
Badezimmer	2
Baujahr	2016
Stellplatz	5 x Freiplatz, 2 x Garage

Kaufpreis	889.000 EUR
Haus	Villa
Provision	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Bauweise	Massiv
Nutzfläche	ca. 50 m <sup>2</sup>
Ausstattung	Terrasse, Gäste-WC, Garten/-mitbenutzung, Einbauküche

Objektnummer: 224181262 - 26524 Berumbur

## Auf einen Blick: Energiedaten

Heizungsart	Fussbodenheizung	Energieinformationen	VERBRAUCH
Wesentlicher Energieträger	GAS	Endenergieverbrauch	78.40 kWh/m <sup>2</sup> a
Energieausweis gültig bis	12.12.2032	Energie-Effizienzklasse	C
Befuerung	Gas		

Objektnummer: 224181262 - 26524 Berumbur

## Ein erster Eindruck

Diese hochwertige Villa wurde im Jahr 2016 mit einer Wohnfläche von ca. 240 m<sup>2</sup> in einer ruhigen Wohnsiedlung erbaut. Empfangen über die großzügige Auffahrt, gelangen Sie durch die imposante Haustür zunächst in den Windfang, welcher Sie weiter in die Diele führt. Dort treffen Sie auf eine vom Tischler gefertigte Holzterrasse. Von hier aus gelangen Sie in den großzügigen Wohn- und Essbereich mit der offenen Küche. Zusätzlich erhalten Sie von hier Zugang zu der überdachten Terrasse und dem gepflegten Garten. Zurück in der Diele finden Sie Zugang zu dem Gästebad mit Dusche, WC und Pissoir. Im hinteren Teil der finden Sie zwei Hauswirtschaftsräume mit maßangefertigten Einbauschränken. In der angrenzenden Garage erwartet Sie genügend Platz für zwei Autos und weitere Gerätschaften. Das Obergeschoss besticht nicht nur durch die großzügige Raumaufteilung ohne Dachschrägen, sondern auch durch die offene Galerie, welche sich beispielsweise als Arbeitszimmer einrichten lässt. Das Obergeschoss bietet zwei Kinderzimmer sowie ein weiteres großes Schlafzimmer mit angrenzendem begehbaren Kleiderschrank und Zugang zum großzügigen Balkon. Ein weiteres Highlight der Immobilie ist das Wohlfühlbadzimmer im Obergeschoss mit Dusche, WC und einer freistehenden Badewanne aus lackiertem Stein. Die Immobilie besticht durch ihren, großzügigen und durchdachten Grundriss sowie dem makellosen Zustand. Hier bleibe keine Wünsche offen.

Objektnummer: 224181262 - 26524 Berumbur

## Ausstattung und Details

Außenjalousien elektrisch, Kaminschacht, Fliesen, Fußbodenerwärmung, Plissee, Fliegengitter, Beleuchtung LED, einbruchhemmende Fenster mit Rundum-Spaltlüftungsfunktion, einbruchhemmende Türen, Kamera, überdachte große Terrasse, Balkon, Mähroboter, Kingspandämmung, Garage, Tischlerarbeiten, Einbauschränke, offene Galerie, zentrale Staubsaugeranlage, Fernsehanschluss außen, Wassertank 6500l zur Gartenbewässerung, begehbare Kleiderschrank, Einbauküche

Objektnummer: 224181262 - 26524 Berumbur

## Alles zum Standort

Die Gemeinde Berumbur, welche zur Samtgemeinde Hage zählt, gehört zum Landkreis Aurich. Mit seinen knapp 2800 Einwohnern hat der idyllische Ort mehr zu bieten, als erwartet. Neben den unzähligen Feldern verfügt Berumbur über den sogenannten Kurpark. Hier finden Sie ein Hallen- und Freibad mit Saunabereich, einen Minigolf- und Tennisplatz. Für die Jüngsten ist hier auch ein Spielplatz zu finden. Angrenzend an das Gelände des Schwimmbads befindet sich ein Kieselsee. Dort können Sie an warmen Sommertagen die Seele baumeln lassen und in Ruhe entspannen. Die einzigartige Natur eignet sich zudem für ausgedehnte Spaziergänge um den See oder durch den Berumer Wald. In unmittelbarer Umgebung oder im Nachbarort Hage finden Sie eine Grundschule und einen Kindergarten. Alle Geschäfte für den alltäglichen Bedarf finden Sie direkt im Nachbarort, dem staatlich anerkannten Luftkurort Hage. Neben einigen Supermärkten finden Sie hier auch eine Vielzahl an Bäckereien, Banken, Blumenläden und verschiedenen Restaurants. Hier kommt keine Langweile auf! Fahren Sie durch den Hager Ortskern, so treffen Sie nach einiger Zeit auf das traumhafte Wasserschloss Lütetsburg, welches Sie bei einem Spaziergang im Lütetsburger Schlosspark genauer betrachten können. Zu der Schlossparkanlage gehört zudem eine großzügige Golfanlage, ob Anfänger, Fortgeschrittener oder Profi – hier ist für jeden was dabei. Weitere Geschäfte und Schulen finden Sie in der Nachbarstadt Norden, welche Sie innerhalb weniger Minuten erreichen. Die medizinische Versorgung wird durch Ärzte und unzählige Apotheken in Hage und Norden garantiert. Ergänzend dazu befindet sich am Ortseingang von Norden die Ubbo-Emmius-Klinik. Größere Städte wie Aurich oder Emden erreichen Sie problemlos über die B72 und die B210. Zudem verfügt Norden über einen eigenen -bahnhof, der für den Nah- und den Fernverkehr ausgelegt ist. Von hieraus erreichen Sie auch den Norder Stadtteil Norddeich in wenigen Minuten. Dort können Sie erholsame Abendspaziergänge entlang der Wasserkante machen und gleichzeitig die ausdrucksstarke Natur Ostfrieslands begutachten.

**Objektnummer: 224181262 - 26524 Berumbur**

## Weitere Informationen

Es liegt ein Energieverbrauchsausweis vor. Dieser ist gültig bis 12.12.2032. Endenergieverbrauch beträgt 78.40 kWh/(m<sup>2</sup>\*a). Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Gas. Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 2016. Die Energieeffizienzklasse ist C. 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: 224181262 - 26524 Berumbur

## Ansprechpartner

Weitere Informationen erhalten Sie über Ihren Ansprechpartner:

Nils Onken

---

Fockenbollwerkstraße 37 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)