

Südbrookmerland

# Modernized detached house with panoramic views - your new home in a quiet location in Südbrookmerland

*Property ID: 25210090*



VON POLL  
IMMOBILIEN®



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

**PURCHASE PRICE: 365.000 EUR • LIVING SPACE: ca. 164,36 m<sup>2</sup> • ROOMS: 6 • LAND AREA: 836 m<sup>2</sup>**

Property ID: 25210090 - 26624 Südbrookmerland

-  At a glance
-  The property
-  Energy Data
-  A first impression
-  Details of amenities
-  All about the location
-  Other information
-  Contact partner

Property ID: 25210090 - 26624 Südbrookmerland

## At a glance

Property ID	25210090	Purchase Price	365.000 EUR
Living Space	ca. 164,36 m <sup>2</sup>	Commission	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Roof Type	Gabled roof	Condition of property	Well-maintained
Rooms	6	Construction method	Solid
Bedrooms	4	Usable Space	ca. 53 m <sup>2</sup>
Bathrooms	2	Equipment	Terrace, Fireplace, Built-in kitchen
Year of construction	1995		
Type of parking	4 x Outdoor parking space, 2 x Garage		

Property ID: 25210090 - 26624 Südbrookmerland

## Energy Data

Type of heating	Underfloor heating	Energy Certificate	Energy consumption certificate
Energy Source	Gas	Final energy consumption	115.10 kWh/m <sup>2</sup> a
Energy certificate valid until	04.11.2035	Energy efficiency class	D
Power Source	Gas	Year of construction according to energy certificate	1995

Property ID: 25210090 - 26624 Südbrookmerland

## The property



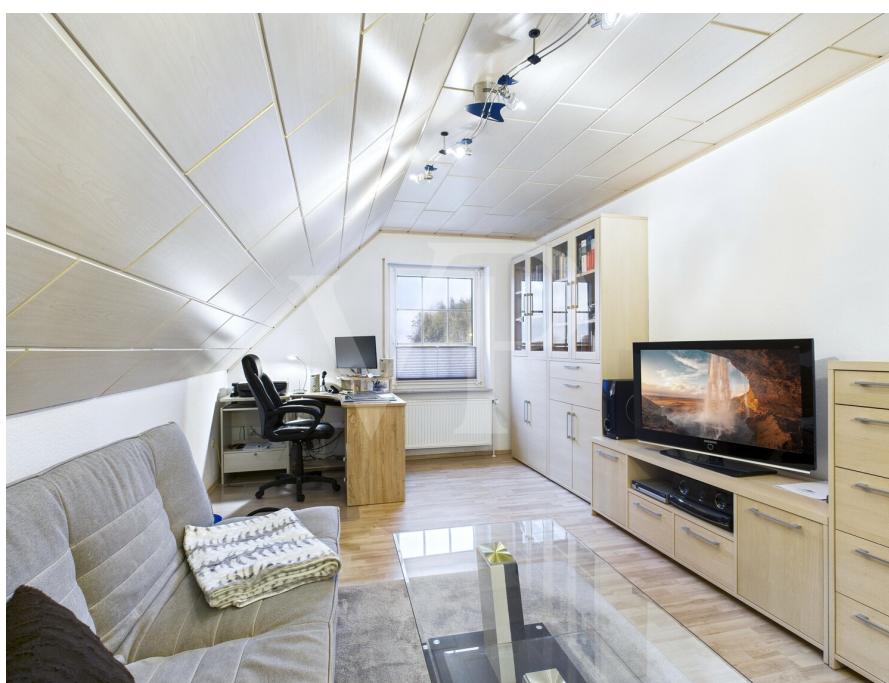
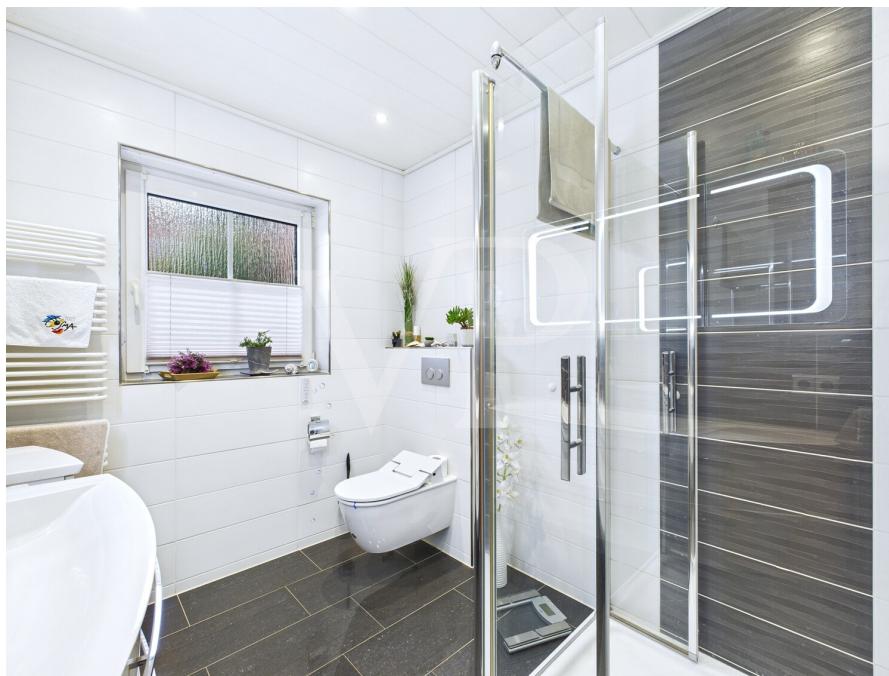
Property ID: 25210090 - 26624 Südbrookmerland

## The property



Property ID: 25210090 - 26624 Südbrookmerland

## The property



Property ID: 25210090 - 26624 Südbrookmerland

## The property



Property ID: 25210090 - 26624 Südbrookmerland

## The property



**Property ID: 25210090 - 26624 Südbrookmerland**

## A first impression

Located in a quiet residential area, this detached house, built in 1995, sits on a spacious plot of approximately 836 m<sup>2</sup>. The successful combination of modern technology and contemporary features provides a comfortable living environment for couples and families. From the house and garden, you can enjoy expansive views across open fields, creating a special atmosphere. The well-designed layout is truly impressive. On the ground floor, the open-plan kitchen and dining area offers direct access to the cozy conservatory – an ideal space for spending time together in any season. The modern kitchen features a functional island and offers versatile options for cooking, relaxing, and enjoying meals. A fireplace in the living area creates a warm and inviting atmosphere on cooler days. Practicality has also been considered. In addition to a utility room, the kitchen is connected to the double garage via a spacious storage room, ensuring that groceries can always be brought into the house without getting wet. Upstairs, several flexible rooms are available, ideal as bedrooms, children's rooms, guest rooms, or offices. The modernized bathroom boasts high-quality fixtures, including shower toilets in both bathrooms. Regular modernizations have been carried out in recent years, contributing to the house's value and energy efficiency. Fiber optic internet was installed in September, providing a strong connection. Particularly noteworthy are the efficient 7.4 kW photovoltaic system with a wallbox and 10 kWh storage, which contributes to a sustainable energy supply, and a modern heating system that, combined with the solid construction, ensures a comfortable indoor climate. A sun terrace, sheltered from the wind by the conservatory, is located in the garden. The garden itself offers ample space for playing, relaxing, and enjoying time outdoors. A spacious double garage and additional parking spaces on the property are available for vehicles. A garden shed and further covered areas provide plenty of room for garden tools and firewood. This detached house offers modern living comfort, generous living space, and magnificent panoramic views across the surrounding fields. The combination of functionality, contemporary ambience and sustainable features makes this property a particularly attractive offer for anyone who values quality and a pleasant living environment.

Property ID: 25210090 - 26624 Südbrookmerland

## Details of amenities

Gebäude & Grundstruktur

Große Wohnbereiche

Doppelgarage

Carport

Gartenhaus

Holzlager

Wärme & Energie

2000 Kamin

2017 Gastherme

Fußbodenheizung (Küche, Wintergarten, Bad)

Modernisierungen & Technik

2023 Sicherungskasten

2023 PV-Anlage (7,4 kW)

2024 Speicher (10 kW)

2020 Wallbox

2025 Glasfaser

Sonnenschutz & Verschattungen

Wintergarten (Beschattung von Außen und Innen)

2000 Markise (Selbstständige Schaltung von der Sonne abhängig)

Außenjalousien (teilw. elektr.)

Küche

2006 Einbauküche

Kochinsel

2024 Kühlschrank

Innenräume

2020 Fußböden im Wohnzimmer

2010 Fußböden in Schlafzimmer im DG

Abstellraum inkl. Einbauschränke

Ebenerdige Dusche im Bad (EG)

Badewanne (DG)

Außenanlagen

2015 Terrasse

2017 Auffahrt

**Property ID: 25210090 - 26624 Südbrookmerland**

## All about the location

Südbrookmerland besticht als ländliche Gemeinde im Landkreis Aurich durch seine ruhige und naturnahe Lebensqualität. Für Menschen, die das ländliche Leben schätzen und dennoch Wert auf eine gute Erreichbarkeit umliegender Orte legen, bietet Münkeboe einen attraktiven Wohnstandort.

Die ruhige Umgebung sorgt für ein entspanntes Wohnklima, während Einrichtungen des täglichen Bedarfs und Freizeitangebote gut erreichbar sind. Die ländliche Idylle wird durch eine zuverlässige Infrastruktur ergänzt, die sowohl traditionelle als auch moderne Bedürfnisse abdeckt.

Kindergärten, wie der Kindergarten Münkeboe, sind in etwa 7 Fahrminuten erreichbar. Grundschulen und weiterführende Schulen, darunter die IGS Marienhaf-Moorhusen, befinden sich in ungefähr 10 Fahrminuten Entfernung. Auch Spielplätze sind gut erreichbar und bieten zusätzliche Freizeitmöglichkeiten. Als Einkaufsmöglichkeit finden Sie auch einige Supermärkte in der näheren Umgebung. Die Anbindung an den öffentlichen Nahverkehr ist durch Bushaltestellen im Umfeld gut gegeben.

Diese Kombination aus naturnahem Wohnen, verlässlicher Infrastruktur und einem angenehmen Wohnumfeld macht Südbrookmerland zu einem attraktiven Standort für Menschen, die Ruhe, Natur und eine solide Grundversorgung schätzen.

**Property ID: 25210090 - 26624 Südbrookmerland**

## Other information

Es liegt ein Energieverbrauchsausweis vor.

Dieser ist gültig bis 4.11.2035.

Endenergieverbrauch beträgt 115.10 kWh/(m<sup>2</sup>\*a).

Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Gas.

Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1995.

Die Energieeffizienzklasse ist D.

**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.

**Property ID: 25210090 - 26624 Südbrookmerland**

## Contact partner

For further information, please contact your contact person:

Nils Onken

---

Fockenbollwerkstraße 1, 26603 Aurich

Tel.: +49 4941 - 99 03 98 0

E-Mail: [ostfriesland@von-poll.com](mailto:ostfriesland@von-poll.com)

*To the Disclaimer of von Poll Immobilien GmbH*

---

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