

Südbrookmerland

## Modernized bungalow on a spacious plot in a rural location

*Property ID: 25210091*



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

**PURCHASE PRICE: 235.000 EUR • LIVING SPACE: ca. 129,3 m<sup>2</sup> • ROOMS: 4 • LAND AREA: 1.436 m<sup>2</sup>**

Property ID: 25210091 - 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: 25210091 - 26624 Südbrookmerland

## At a glance

Property ID	25210091	Purchase Price	235.000 EUR
Living Space	ca. 129,3 m <sup>2</sup>	Commission	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Roof Type	Half-hipped roof	Modernisation / Refurbishment	2023
Rooms	4	Construction method	Solid
Bedrooms	3	Usable Space	ca. 87 m <sup>2</sup>
Bathrooms	2	Equipment	Terrace, Built-in kitchen
Year of construction	1962		
Type of parking	2 x Outdoor parking space, 1 x Garage		

Property ID: 25210091 - 26624 Südbrookmerland

## Energy Data

Type of heating	Central heating	Energy Certificate	Energy demand certificate
Energy Source	Gas	Final Energy Demand	155.00 kWh/m <sup>2</sup> a
Energy certificate valid until	19.11.2035	Energy efficiency class	E
Power Source	Gas	Year of construction according to energy certificate	1962

Property ID: 25210091 - 26624 Südbrookmerland

## The property



Property ID: 25210091 - 26624 Südbrookmerland

## The property



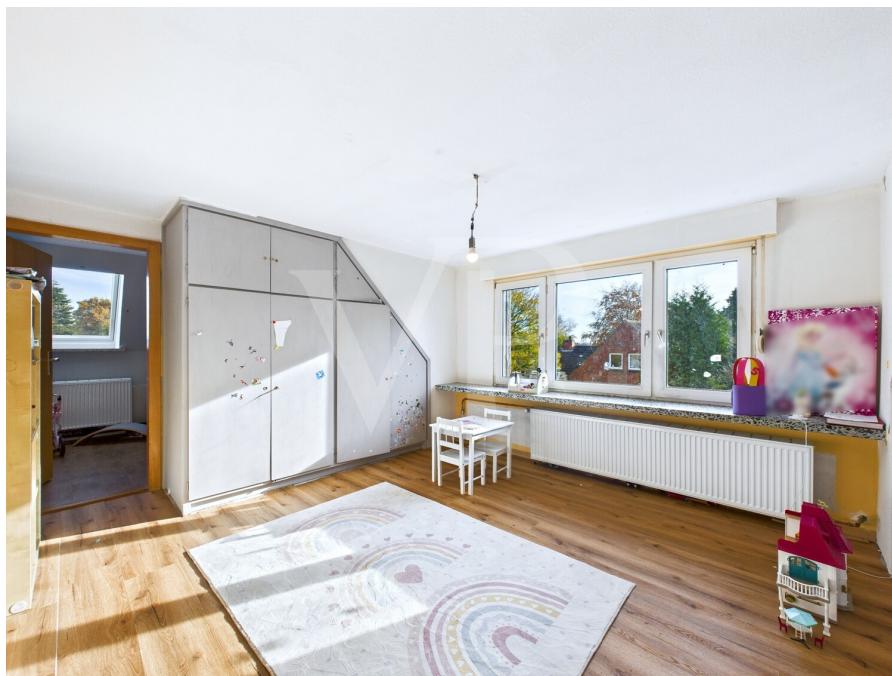
Property ID: 25210091 - 26624 Südbrookmerland

## The property



Property ID: 25210091 - 26624 Südbrookmerland

## The property



**Property ID: 25210091 - 26624 Südbrookmerland**

## A first impression

Built in 1964, this well-maintained bungalow offers approximately 129 m<sup>2</sup> of living space on a generous plot of around 1,436 m<sup>2</sup>, providing a comfortable home in a quiet, rural setting. The house impresses with its well-designed layout, solid construction, and expansive garden, offering ample space for relaxation, leisure, and individual landscaping. The ground floor features an inviting living and dining area with direct access to the terrace and garden. Large windows ensure plenty of natural light and a pleasant atmosphere. The kitchen is functionally designed and offers enough space for a cozy dining area. A modern bathroom and a bedroom are also located on this level – ideal for single-level living. The upper floor comprises two further bedrooms and an additional bathroom. This level is perfect for children, guests, or as a home office or hobby room. The bungalow has a full basement, providing plenty of storage space as well as room for household items, supplies, or a workshop. A garage is also included, completing the property. Significant renovation and modernization work has already been carried out in recent years. The modern hybrid heating system, consisting of a combination of gas and heat pump, ensures energy-efficient and future-proof heating. The spacious grounds invite relaxation, gardening, or play, while also offering plenty of privacy – nestled in a quiet and green residential area of Oldeborg.

Property ID: 25210091 - 26624 Südbrookmerland

## Details of amenities

- Offener Wohn- Essbereich
- Hybrid-Heizsystem
- Terrasse
- Garage
- Vollunterkellerung
- Hohlschichtdämmung
- umfassende Modernisierung
- 2 Badezimmer
- großes Grundstück
- ruhige Lage

**Property ID: 25210091 - 26624 Südbrookmerland**

## All about the location

Oldeborg liegt in der Gemeinde Südbrookmerland im Herzen Ostfrieslands und zeichnet sich durch eine ruhige, naturnahe und ländliche Lage aus. Das beschauliche Dorf bietet eine angenehme Wohnatmosphäre fernab von Hektik und Straßenlärm – ideal für Menschen, die Wert auf Erholung und ein entspanntes Lebensumfeld legen.

Die Umgebung ist geprägt von weitläufigen Grünflächen, landwirtschaftlichen Flächen und typischer ostfriesischer Landschaft mit Wiesen, kleinen Kanälen und Baumbeständen. Spaziergänge und Radtouren durch die idyllische Umgebung sind hier besonders beliebt.

Trotz der ruhigen Lage ist Oldeborg gut an die Infrastruktur der Gemeinde Südbrookmerland angebunden. Einkaufsmöglichkeiten, Schulen, Kindergärten und Ärzte befinden sich in den nahegelegenen Ortsteilen wie Moordorf oder Victorbur. Auch die Küstenorte an der Nordsee sowie die Stadt Aurich sind in kurzer Fahrzeit erreichbar.

Oldeborg vereint somit die Vorteile einer ländlichen Wohnlage mit einer guten Erreichbarkeit wichtiger Einrichtungen und Freizeitangebote – ein idealer Ort für ruhiges Wohnen im Grünen.

**Property ID: 25210091 - 26624 Südbrookmerland**

## Other information

Es liegt ein Energiebedarfssausweis vor.

Dieser ist gültig bis 19.11.2035.

Endenergiebedarf beträgt 155.00 kWh/(m<sup>2</sup>\*a).

Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Gas.

Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1962.

Die Energieeffizienzklasse ist E.

**GELDWÄSCHE:** Als Immobilienmaklerunternehmen ist die von Poll Immobilien GmbH nach § 2 Abs. 1 Nr. 14 und § 11 Abs. 1, 2 Geldwäschegegesetz (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 Geldwäschegegesetz 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: 25210091 - 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)