

Südbrookmerland

## Casa unifamiliar modernizada con vistas panorámicas: su nuevo hogar en una zona tranquila en Südbrookmerland

*Número de propiedad: 25210090*



**PRECIO DE COMPRA: 365.000 EUR • SUPERFICIE HABITABLE: ca. 164,36 m<sup>2</sup> • HABITACIONES: 6 • SUPERFICIE DEL TERRENO: 836 m<sup>2</sup>**

Número de propiedad: 25210090 - 26624 Südbrookmerland

- De un vistazo
- La propiedad
- Datos energéticos
- Una primera impresión
- Detalles de los servicios
- Todo sobre la ubicación
- Otros datos
- Contacto con el socio

Número de propiedad: 25210090 - 26624 Südbrookmerland

## De un vistazo

Número de propiedad	25210090
Superficie habitable	ca. 164,36 m <sup>2</sup>
Tipo de techo	Techo a dos aguas
Habitaciones	6
Dormitorios	4
Baños	2
Año de construcción	1995
Tipo de aparcamiento	4 x Plaza de aparcamiento exterior, 2 x Garaje

Precio de compra	365.000 EUR
Casa	Casa unifamiliar
Comisión	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Estado de la propiedad	cuidado
Método de construcción	Sólido
Espacio utilizable	ca. 53 m <sup>2</sup>
Características	Terraza, Chimenea, Cocina empotrada

Número de propiedad: 25210090 - 26624 Südbrookmerland

## Datos energéticos

Tipo de calefacción	Calefacción por suelo radiante	Certificado energético	Certificado de consumo
Fuente de energía	Gas	Consumo de energía final	115.10 kWh/m <sup>2</sup> a
Certificado energético válido hasta	04.11.2035	Clase de eficiencia energética	D
Fuente de energía	Gas	Año de construcción según el certificado energético	1995

Número de propiedad: 25210090 - 26624 Südbrookmerland

## La propiedad



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



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

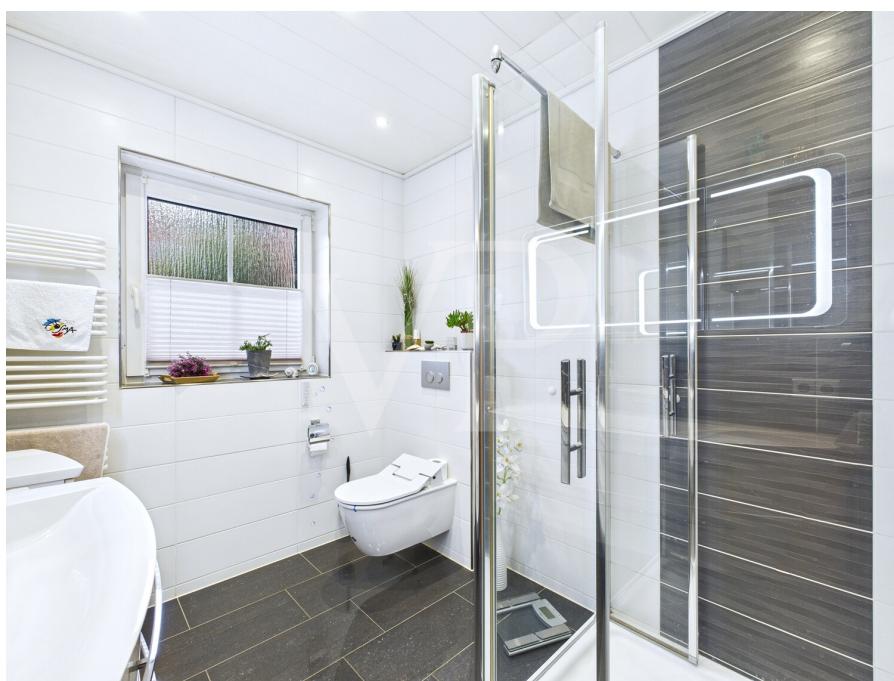
Número de propiedad: 25210090 - 26624 Südbrookmerland

## La propiedad



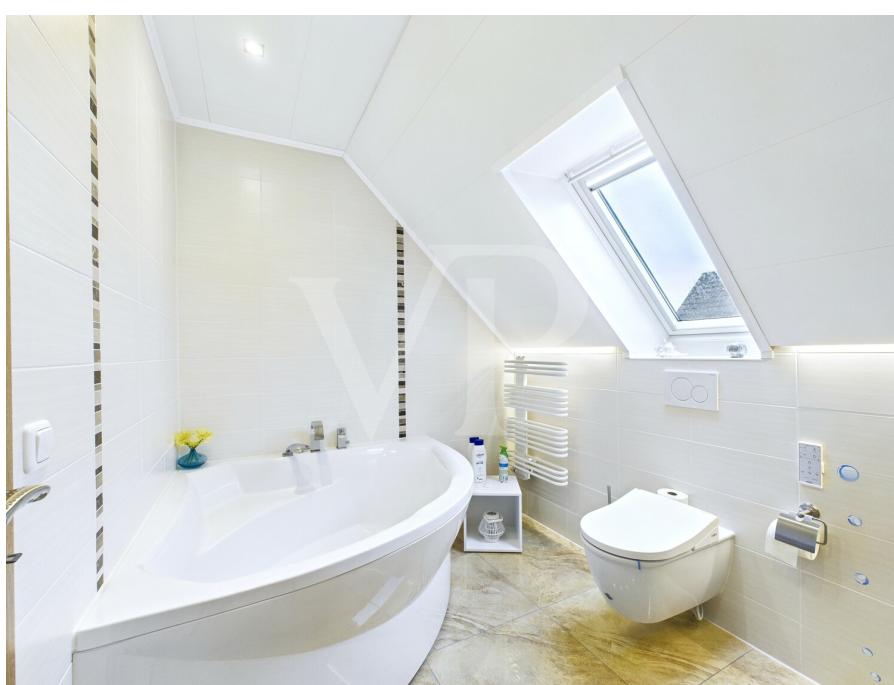
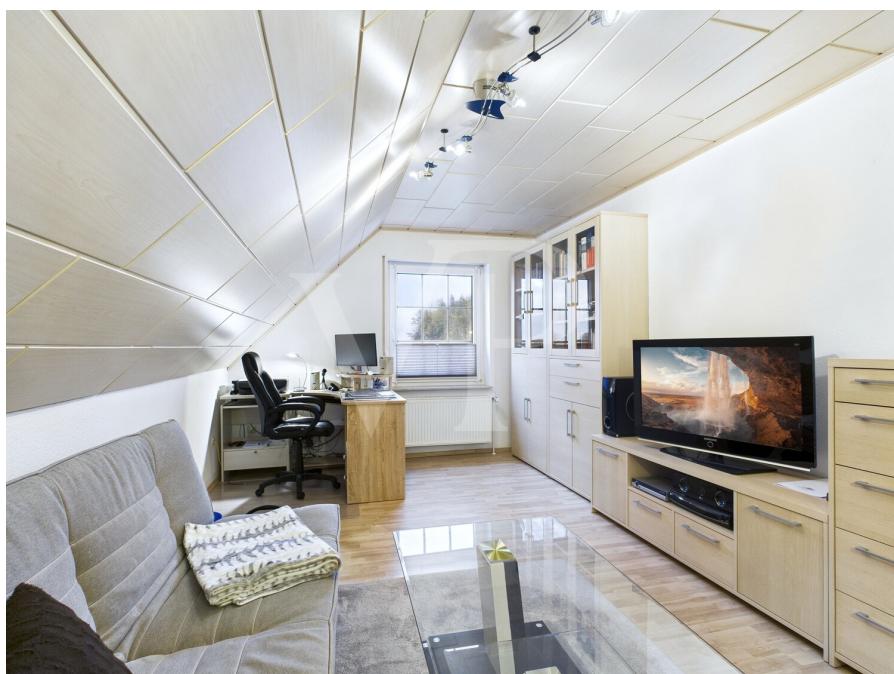
Número de propiedad: 25210090 - 26624 Südbrookmerland

## La propiedad



Número de propiedad: 25210090 - 26624 Südbrookmerland

## La propiedad



Número de propiedad: 25210090 - 26624 Südbrookmerland

## La propiedad



Número de propiedad: 25210090 - 26624 Südbrookmerland

## La propiedad



Número de propiedad: 25210090 - 26624 Südbrookmerland

## Una primera impresión

Ubicada en una tranquila zona residencial, esta casa unifamiliar, construida en 1995, se asienta sobre una amplia parcela de aproximadamente 836 m<sup>2</sup>. La acertada combinación de tecnología moderna y elementos contemporáneos proporciona un ambiente confortable para parejas y familias. Desde la casa y el jardín, se puede disfrutar de amplias vistas a los campos abiertos, creando una atmósfera especial. La cuidada distribución es realmente impresionante. En la planta baja, la cocina-comedor de planta abierta ofrece acceso directo al acogedor invernadero, un espacio ideal para pasar tiempo juntos en cualquier época del año. La moderna cocina cuenta con una funcional isla y ofrece opciones versátiles para cocinar, relajarse y disfrutar de las comidas. Una chimenea en el salón crea un ambiente cálido y acogedor en los días más fríos. También se ha considerado la practicidad. Además de un lavadero, la cocina está conectada al garaje doble a través de un amplio trastero, lo que garantiza que siempre se puedan llevar las compras a la casa sin mojarse. En la planta superior, hay varias habitaciones versátiles, ideales como dormitorios, habitaciones infantiles, habitaciones de invitados o despachos. El baño modernizado cuenta con sanitarios de alta calidad, incluyendo inodoros con ducha en ambos baños. Las renovaciones periódicas realizadas en los últimos años han contribuido al valor de la casa y a su eficiencia energética. En septiembre se instaló internet de fibra óptica, lo que proporciona una conexión estable. Cabe destacar el eficiente sistema fotovoltaico de 7,4 kW con wallbox y almacenamiento de 10 kWh, que contribuye a un suministro de energía sostenible, y un moderno sistema de calefacción que, combinado con la sólida construcción, garantiza un clima interior confortable. Una terraza soleada, protegida del viento por el invernadero, se encuentra en el jardín. El jardín ofrece amplio espacio para jugar, relajarse y disfrutar del aire libre. Un espacioso garaje doble y plazas de aparcamiento adicionales en la propiedad están disponibles para vehículos. Una caseta de jardín y otras zonas cubiertas ofrecen amplio espacio para herramientas de jardín y leña. Esta casa unifamiliar ofrece un confort moderno, un amplio espacio habitable y magníficas vistas panorámicas a los campos circundantes. La combinación de funcionalidad, ambiente contemporáneo y características sostenibles hace de esta propiedad una opción especialmente atractiva para quienes valoran la calidad y un entorno agradable.

Número de propiedad: 25210090 - 26624 Südbrookmerland

## Detalles de los servicios

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

Número de propiedad: 25210090 - 26624 Südbrookmerland

## Todo sobre la ubicación

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.

Número de propiedad: 25210090 - 26624 Südbrookmerland

## Otros datos

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 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.

Número de propiedad: 25210090 - 26624 Südbrookmerland

## Contacto con el socio

Para más información, diríjase a su persona de contacto:

Nils Onken

---

Fockenbollwerkstraße 1, 26603 Aurich

Tel.: +49 4941 - 99 03 98 0

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

*Al aviso legal de von Poll Immobilien GmbH*

---

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