

Berumbur - Hage

# Großzügiges Wohnen auf attraktivem Grundstück in ruhiger Lage in Berumbur

Número de propiedad: 26361026



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

PRECIO DE COMPRA: 395.000 EUR • SUPERFICIE HABITABLE: ca. 176 m<sup>2</sup> • HABITACIONES: 5 •  
SUPERFICIE DEL TERRENO: 5.668 m<sup>2</sup>

**Número de propiedad: 26361026 - 26524 Berumbur - Hage**

- **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: 26361026 - 26524 Berumbur - Hage

## De un vistazo

Número de propiedad	26361026
Superficie habitable	ca. 176 m <sup>2</sup>
Tipo de techo	Techo a cuatro aguas
Habitaciones	5
Dormitorios	3
Baños	2
Año de construcción	1996
Tipo de aparcamiento	2 x Puerto de coches, 2 x Plaza de aparcamiento exterior, 1 x Garaje

Precio de compra	395.000 EUR
Casa	Casa unifamiliar
Comisión	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Modernización / Rehabilitación	1996
Estado de la propiedad	cuidado
Método de construcción	Sólido
Características	Terraza, WC para invitados, Jardín / uso compartido, Cocina empotrada, Balcón

Número de propiedad: 26361026 - 26524 Berumbur - Hage

## Datos energéticos

Tipo de calefacción	Calefacción central	Certificado energético	Certificado energético
Fuente de energía	Gas	Demanda de energía final	156.00 kWh/m <sup>2</sup> a
Certificado energético válido hasta	26.03.2036	Clase de eficiencia energética	E
Fuente de energía	Gas	Año de construcción según el certificado energético	1996

Número de propiedad: 26361026 - 26524 Berumbur - Hage

## La propiedad



Número de propiedad: 26361026 - 26524 Berumbur - Hage

## La propiedad



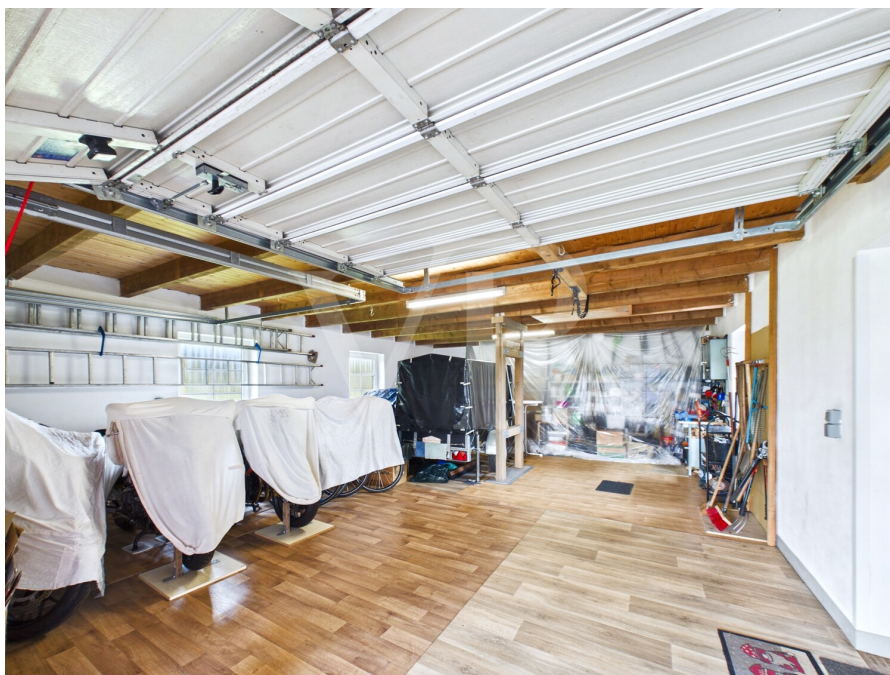
Número de propiedad: 26361026 - 26524 Berumbur - Hage

## La propiedad



Número de propiedad: 26361026 - 26524 Berumbur - Hage

## La propiedad



Número de propiedad: 26361026 - 26524 Berumbur - Hage

## La propiedad



Número de propiedad: 26361026 - 26524 Berumbur - Hage

## La propiedad



**Número de propiedad: 26361026 - 26524 Berumbur - Hage**

## Una primera impresión

Dieses Einfamilienhaus bietet alles, was sich Familien wünschen – eine Vielzahl attraktiver Ausstattungsmerkmale und Nutzungsmöglichkeiten auf einem großzügigen Grundstück von insgesamt 5.668 Quadratmetern. Davon entfallen 1.946 Quadratmeter auf reine Grünfläche. Die übrige Grundstücksfläche umfasst Wege-, Zufahrts- und gepflegte Grundstücksflächen mit vielseitigen Nutzungsmöglichkeiten rund um Haus, Terrassen, Garage und Gartenbereich.

Neben dem Hauptgebäude steht dem neuen Eigentümer ein zusätzliches Baugrundstück zur Verfügung, das vielfältige Optionen für zukünftige Gestaltungsideen eröffnet.

Das Haus ist ebenerdig bewohnbar und eignet sich daher hervorragend für unterschiedliche Lebenssituationen. Für angenehme Wärme sorgt eine moderne Therme aus dem Jahr 2014. Zusätzlich ist im Erdgeschoss eine Fußbodenheizung in Küche und Badezimmer installiert, die für ein behagliches Wohnklima sorgt. Außenjalousien bieten effektiven Sonnenschutz und unterstützen ein angenehmes Raumgefühl. Das gedämmte Dach trägt zusätzlich zur Energieeffizienz des Hauses bei.

Die vorhandene Einbauküche aus dem Jahr 1994 ist harmonisch in das Wohnkonzept integriert. Das Haus verfügt über eine Loggia sowie insgesamt vier Terrassen, die viel Raum für entspannte Stunden im Freien bieten. Ein massives Gartenhaus im Klinkerbau eröffnet zusätzliche Nutzungsmöglichkeiten – sei es als Teestube, Hobbyraum, Atelier, Stauraum oder Raum für Kindergeburtstage.

Mit der großzügigen Garage für bis zu vier Fahrzeuge sowie einem zusätzlichen Doppelcarport kommen auch Auto- und Hobbysammler voll auf ihre Kosten. Ein leistungsstarker DSL-Anschluss (50er Internet) ermöglicht zudem problemloses Arbeiten im Homeoffice oder komfortables Streaming.

Eine integrierte Zisterne unterstützt die nachhaltige Wasserversorgung im Gartenbereich – ein besonderer Vorteil für Gartenliebhaber. Die Zufahrt zur Garage und zum Doppelcarport ist bequem und großzügig angelegt.

Die Liegenschaft beeindruckt mit altem Baumbestand aus Obst-, Nuss- und Laubbäumen. Die weitläufigen Außenflächen bieten vielfältige Möglichkeiten zur individuellen Nutzung – ob großer Pool, Spiellandschaft für Kinder oder ein gemütlicher Rückzugsort im Grünen.

Die Kombination aus großem Grundstück und zusätzlichem Baugrundstück eröffnet

**attraktive Perspektiven für Wohnen und Entwicklung. Mehrere Terrassen und die Loggia schaffen verschiedene Rückzugsorte im Außenbereich, die individuell gestaltet werden können. Die Raumaufteilung ermöglicht komfortables Wohnen auf einer Ebene.**

**Ein nahegelegener Wald in nur etwa 500 Metern Luftlinie bietet zusätzlichen Raum für erholsame Spaziergänge und Naturgenuss.**

**Das massive Gartenhaus ergänzt das Ensemble ideal und erweitert die Nutzungsmöglichkeiten des Grundstücks. Besonders hervorzuheben ist die einzigartige Kombination aus weitem Blick über grüne Weiden und idylischem Baumbestand. Die großzügige Grünfläche bietet viel Platz für Freizeitaktivitäten oder einen weitläufigen Garten zur Erholung.**

**Die naturnahe Umgebung lädt zu Spaziergängen, Fahrradtouren und vielfältigen Freizeitaktivitäten im Grünen ein. Gleichzeitig profitieren Bewohner von der Nähe zur Nordseeküste sowie zu den ostfriesischen Inseln, die in kurzer Zeit erreichbar sind und einen hohen Erholungs- und Freizeitwert bieten.**

**Dank der guten Verkehrsanbindung sind auch die Städte Norden und Aurich schnell erreichbar und erweitern das Angebot an Einkaufsmöglichkeiten, Gastronomie, Kultur und weiterführender Infrastruktur.**

**Die hochwertige Ausstattung – von der modernen Heiztechnik bis zu den großzügigen Außenflächen – macht dieses Einfamilienhaus besonders interessant für Menschen, die Wert auf Raum, Flexibilität und vielseitige Nutzungsmöglichkeiten legen.**

**Verschaffen Sie sich selbst einen Eindruck von den zahlreichen Möglichkeiten dieser besonderen Immobilie und vereinbaren Sie gerne einen persönlichen Besichtigungstermin.**

**Número de propiedad: 26361026 - 26524 Berumbur - Hage**

## **Detalles de los servicios**

- > **Therme aus 2014**
- > **Außenjalousien**
- > **Ebenerdig bewohnbar**
- > **Fußbodenheizung in Küche und Bad EG**
- > **Einbauküche aus 1994**
- > **Dach gedämmt**
- > **Loggia**
- > **Vier Terrassen**
- > **Gemauertes Gartenhaus**
- > **Zisterne**
- > **Garage für vier Fahrzeuge**
- > **Doppelcarport**
- > **DSL-50-Internetanschluss**
- > **Großzügiges Grundstück mit 3.722 m<sup>2</sup>**
- > **1.946 m<sup>2</sup> zusätzliche Grünfläche**
- > **Zusätzliches Baugrundstück**

**Número de propiedad: 26361026 - 26524 Berumbur - Hage**

## **Todo sobre la ubicación**

**Berumbur ist eine ruhige Wohngemeinde im Landkreis Aurich in Ostfriesland, Niedersachsen. Der Ort liegt in unmittelbarer Nähe zur Stadt Norden und bietet eine naturnahe Lage mit guter Anbindung an die Nordseeküste sowie die beliebten Küstenorte und Inseln. Die Umgebung ist geprägt von weitläufigen Grünflächen, Wiesen und einer typisch ostfriesischen Landschaft, die einen hohen Erholungswert bietet. Einkaufsmöglichkeiten, Schulen, Ärzte und weitere Einrichtungen des täglichen Bedarfs befinden sich in der näheren Umgebung und sind schnell erreichbar. Durch die gute Verkehrsanbindung eignet sich Berumbur sowohl für ruhiges Wohnen im Grünen als auch als Ausgangspunkt für Ausflüge an die Nordsee.**

**Número de propiedad: 26361026 - 26524 Berumbur - Hage**

## Otros datos

**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.

**Número de propiedad: 26361026 - 26524 Berumbur - Hage**

## **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)**