

Südbrookmerland

# Maison individuelle modernisée avec vue panoramique - votre nouvelle maison dans un endroit calme à Südbrookmerland

CODE DU BIEN: 25210090

RESERVIERT

[www.von-poll.com](http://www.von-poll.com)PRIX D'ACHAT: 365.000 EUR • SURFACE HABITABLE: ca. 164,36 m<sup>2</sup> • PIÈCES: 6 • SUPERFICIE DU TERRAIN: 836 m<sup>2</sup>

CODE DU BIEN: 25210090 - 26624 Südbrookmerland

- En un coup d'œil
- La propriété
- Informations énergétiques
- Une première impression
- Détails des commodités
- Tout sur l'emplacement
- Plus d'informations
- Contact

**CODE DU BIEN: 25210090 - 26624 Südbrookmerland**

## En un coup d'œil

CODE DU BIEN	25210090
Surface habitable	ca. 164,36 m <sup>2</sup>
Type de toiture	à deux versants
Pièces	6
Chambres à coucher	4
Salles de bains	2
Année de construction	1995
Place de stationnement	4 x surface libre, 2 x Garage

Prix d'achat	365.000 EUR
Type de bien	Maison individuelle
Commission pour le locataire	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
État de la propriété	Bon état
Technique de construction	massif
Surface de plancher	ca. 53 m <sup>2</sup>
Aménagement	Terrasse, Cheminée, Bloc-cuisine

**CODE DU BIEN: 25210090 - 26624 Südbrookmerland**

## Informations énergétiques

Type de chauffage	Chauffage par le sol
Chauffage	Gaz
Certification énergétique valable jusqu'au	04.11.2035
Source d'alimentation	Gaz

Certification énergétique	Certificat de performance énergétique
Consommation finale d'énergie	115.10 kWh/m²a
Classement énergétique	D
Année de construction selon le certificat énergétique	1995

CODE DU BIEN: 25210090 - 26624 Südbrookmerland

## La propriété



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



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



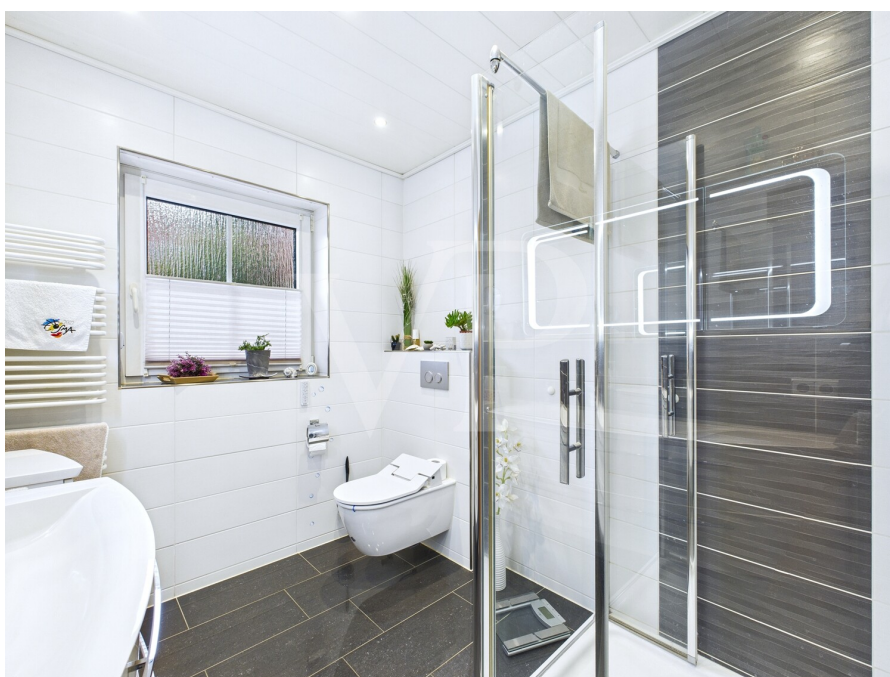
CODE DU BIEN: 25210090 - 26624 Südbrookmerland

## La propriété



CODE DU BIEN: 25210090 - 26624 Südbrookmerland

## La propriété





CODE DU BIEN: 25210090 - 26624 Südbrookmerland

## La propriété





CODE DU BIEN: 25210090 - 26624 Südbrookmerland

## La propriété



CODE DU BIEN: 25210090 - 26624 Südbrookmerland

## La propriété



**CODE DU BIEN: 25210090 - 26624 Südbrookmerland**

## Une première impression

Située dans un quartier résidentiel calme, cette maison individuelle, construite en 1995, repose sur un terrain spacieux d'environ 836 m². L'alliance réussie de technologies modernes et d'aménagements contemporains offre un cadre de vie confortable aux couples et aux familles. Depuis la maison et le jardin, on profite d'une vue imprenable sur la campagne environnante, créant une atmosphère unique. L'agencement bien pensé est particulièrement impressionnant. Au rez-de-chaussée, la cuisine ouverte sur la salle à manger donne directement sur une véranda accueillante, un espace idéal pour se retrouver en toute saison. La cuisine moderne est équipée d'un îlot central fonctionnel et offre de nombreuses possibilités pour cuisiner, se détendre et prendre ses repas. Une cheminée dans le salon crée une ambiance chaleureuse et conviviale lors des journées plus fraîches. Le côté pratique n'a pas été négligé. Outre une buanderie, la cuisine est reliée au garage double par un grand cellier, permettant ainsi de rentrer les courses à l'abri de l'humidité. À l'étage, plusieurs pièces modulables peuvent servir de chambres, de chambres d'enfants, de chambres d'amis ou de bureaux. La salle de bains modernisée est dotée d'équipements haut de gamme, notamment des douches et des WC dans les deux salles de bains. Des modernisations régulières ont été effectuées ces dernières années, contribuant à la valeur et à l'efficacité énergétique de la maison. L'internet par fibre optique, installé en septembre, offre une connexion performante. On notera en particulier le système photovoltaïque de 7,4 kW, équipé d'un boîtier mural et d'un stockage de 10 kWh, qui assure un approvisionnement énergétique durable, ainsi qu'un système de chauffage moderne qui, associé à une construction robuste, garantit un confort thermique optimal. Une terrasse ensoleillée, abritée du vent par la véranda, se trouve dans le jardin. Ce dernier offre un vaste espace pour jouer, se détendre et profiter du plein air. Un garage double spacieux et des places de parking supplémentaires sont disponibles sur la propriété. Un abri de jardin et des espaces couverts supplémentaires offrent un espace généreux pour les outils de jardin et le bois de chauffage. Cette maison individuelle offre un confort de vie moderne, des espaces de vie généreux et une vue panoramique imprenable sur la campagne environnante. L'alliance de la fonctionnalité, d'une ambiance contemporaine et de caractéristiques durables fait de cette propriété une offre particulièrement attractive pour quiconque apprécie la qualité et un cadre de vie agréable.



CODE DU BIEN: 25210090 - 26624 Südbrookmerland

## Détails des commodités

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 er 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

**CODE DU BIEN: 25210090 - 26624 Südbrookmerland**

## Tout sur l'emplacement

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.

**CODE DU BIEN: 25210090 - 26624 Südbrookmerland**

## Plus d'informations

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 Handelsregistrauszugs, 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.



**CODE DU BIEN: 25210090 - 26624 Südbrookmerland**

## Contact

Pour de plus amples informations, veuillez contacter votre personne de contact :

Nils Onken

---

Fockenbollwerkstraße 1, 26603 Aurich

**Tel.:** +49 4941 - 99 03 98 0

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

*Vers la clause de non-responsabilité de von Poll Immobilien GmbH*

---

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