

Südbrookmerland / Upende - Südbrookmerland

Weitblick, Natur und Raum – Einfamilienhaus mit Anbau und großem Land

CODE DU BIEN: 26418022



www.von-poll.com

**PRIX D'ACHAT: 529.900 EUR • SURFACE HABITABLE: ca. 186,85 m² • PIÈCES: 6 • SUPERFICIE DU
TERRAIN: 2.476 m²**

CODE DU BIEN: 26418022 - 26624 Südbrookmerland / Upende - 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: 26418022 - 26624 Südbrookmerland / Upende - Südbrookmerland

En un coup d'œil

CODE DU BIEN	26418022	Prix d'achat	529.900 EUR
Surface habitable	ca. 186,85 m ²	Type de bien	Maison individuelle
Type de toiture	à deux versants	Commission pour le locataire	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Pièces	6	État de la propriété	Modernisé
Chambres à coucher	4	Technique de construction	massif
Salles de bains	2	Aménagement	Terrasse, WC invités, Cheminée, Jardin / utilisation partagée, Bloc-cuisine
Année de construction	1989		
Place de stationnement	3 x surface libre, 1 x Garage		

CODE DU BIEN: 26418022 - 26624 Südbrookmerland / Upende - Südbrookmerland

Informations énergétiques

Type de chauffage	Chauffage centralisé	Certification énergétique	Certificat de performance énergétique
Chauffage	Gaz	Consommation finale d'énergie	105.60 kWh/m ² a
Certification énergétique valable jusqu'au	08.03.2036	Classement énergétique	D
Source d'alimentation	Gaz	Année de construction selon le certificat énergétique	1989

CODE DU BIEN: 26418022 - 26624 Südbrookmerland / Upende - Südbrookmerland

La propriété



CODE DU BIEN: 26418022 - 26624 Südbrookmerland / Upende - Südbrookmerland

La propriété



CODE DU BIEN: 26418022 - 26624 Südbrookmerland / Upende - Südbrookmerland

La propriété



CODE DU BIEN: 26418022 - 26624 Südbrookmerland / Upende - Südbrookmerland

La propriété



CODE DU BIEN: 26418022 - 26624 Südbrookmerland / Upende - Südbrookmerland

La propriété



CODE DU BIEN: 26418022 - 26624 Südbrookmerland / Upende - Südbrookmerland

Une première impression

Hier präsentieren wir Ihnen ein Einfamilienhaus, das mit einer Wohnfläche von ca. 186,85 m² zahlreiche Nutzungsmöglichkeiten bietet. Das im Jahr 1989 errichtete und in Fertigstellung befindliche Haus ist eingebettet in ein großzügiges Grundstück von ca. 2.476 m². Darüber hinaus gehört eine separate Fläche für Land- und Forstwirtschaft von 16.052 m² zur Immobilie.

Das Objekt vereint klassische Bauweise mit modernen Elementen, welche in den vergangenen Jahren fortlaufend ergänzt und erneuert wurden. Im Jahr 2003 erfolgte ein Anbau, der zusätzlichen Raum und Flexibilität bietet. Mit insgesamt 6 Zimmern stehen ausreichend Flächen für individuelle Gestaltungswünsche zur Verfügung. Neben 4 Schlafzimmern verfügt das Haus über 2 Badezimmer. Das Badezimmer im Erdgeschoss wurde 2008 modernisiert, während das Bad im Obergeschoss im Jahr 2018 erneuert wurde und mit einer Whirlwanne aus GFK hochwertigen Komfort bietet.

Ein weiteres Highlight stellt die Küche dar, die 2021 renoviert wurde. Zeitgleich wurden neue Bodenbeläge verlegt und die Innentüren im Erdgeschoss ausgetauscht, sodass ein modernes Erscheinungsbild entsteht. Die Zentralheizung sorgt für angenehme Temperaturen auch in den kälteren Monaten. Ergänzend verfügen sowohl Küche als auch Badezimmer über eine behagliche Fußbodenheizung, die für zusätzlichen Komfort im Alltag sorgt.

Die Energieversorgung und Sicherheit des Hauses sind durch moderne Haustechnik gewährleistet. Eine Therme sorgt für effiziente Wärmeversorgung, während die Elektrik mit einem FI-Schutzschalter ausgestattet ist. Das Haus verfügt über eine eigenständige Wasserversorgung, da ein aktiver Brunnen auf dem Grundstück installiert ist. Die Abwasserentsorgung erfolgt über eine moderne 3-

Schacht-Kläranlage, die im Jahr 2025 abgenommen wurde.

Im Außenbereich bietet eine großzügige, überdachte Terrasse vielfältige Nutzungsmöglichkeiten. Ein besonderes Naturmerkmal ist die etwa 130 Jahre alte Eiche. Für Gartenliebhaber steht ein gewächshaus mit einer Fläche von ca. 18 x 5,5 m zur Verfügung – optimale Bedingungen für den Anbau von Obst und Gemüse. Zudem bietet eine genehmigte Blockhütte (5 x 5 m) auf einer soliden Betonplatte weiteren Raum für Freizeitaktivitäten, Hobby oder Lagerung.

Die Umgebung der Immobilie bietet viel Raum für Entfaltung und eigene Ideen. Die Grundstücksgröße und die zusätzlichen Flächen für landwirtschaftliche oder forstwirtschaftliche Nutzungen eröffnen vielfältige Möglichkeiten.

Durch die umfassenden Modernisierungen seit dem Baujahr 1989 präsentiert sich das Anwesen in einem zeitgemäßen Zustand, wobei zahlreiche Ausstattungsmerkmale den Alltag spürbar erleichtern und bereichern.

Gerne informieren wir Sie näher und stehen Ihnen für weitere Fragen sowie eine persönliche Besichtigung zur Verfügung. Nutzen Sie die Gelegenheit, dieses vielseitige Einfamilienhaus mit all seinen Besonderheiten kennenzulernen.

CODE DU BIEN: 26418022 - 26624 Südbrookmerland / Upende - Südbrookmerland

Détails des commodités

- > Fläche der Land und Forstwirtschaft: 16.052 qm
- > Grundstück 2476 qm
- > Anbau 2003
- > Küche 2021 renoviert
- > Bodenbelege 2021
- > Innentüren EG 2021
- > Bad EG 2008
- > Bad OG 2018 mit Whirpool / GFK Wanne
- > Therme Baujahr
- > Elektrik mit FI
- > Küche + Bad Erwärmung Fußboden
- > Gewächshaus 18x5,5m
- > Brunnen aktiv
- > Kläranlage 3-Schachtsystem aus 2025 abgenommen
- > Terrasse Überdacht
- > 130 Jahre alte Eiche
- > Blockhütte 5x5 mit Betonplatte genehmigt

CODE DU BIEN: 26418022 - 26624 Südbrookmerland / Upende - Südbrookmerland

Tout sur l'emplacement

Die Immobilie befindet sich im Ortsteil Upende der Gemeinde Südbrookmerland im Landkreis Aurich. Die Lage überzeugt durch ihre ruhige und grüne Umgebung, geprägt von Einfamilienhäusern, Wiesen und Feldern, die viel Erholungswert und naturnahe Wohnqualität bieten. Gleichzeitig sind Einkaufsmöglichkeiten, Schulen, Kindergärten und Ärzte in wenigen Minuten erreichbar. Durch die gute Anbindung an das regionale Straßennetz ist auch die Stadt Aurich schnell erreichbar, wodurch sich die Lage ideal mit ländlicher Ruhe und praktischer Infrastruktur verbindet.

CODE DU BIEN: 26418022 - 26624 Südbrookmerland / Upende - Südbrookmerland

Plus d'informations

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 vorbehaltenlich 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: 26418022 - 26624 Südbrookmerland / Upende - 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

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

www.von-poll.com