

Berumbur

# Ihr neues Zuhause am Feldrand. Charmanter Walmdachbungalow mit großem Grundstück

CODE DU BIEN: 26418047



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

**PRIX D'ACHAT: 194.000 EUR • SURFACE HABITABLE: ca. 108 m<sup>2</sup> • PIÈCES: 5 • SUPERFICIE DU TERRAIN: 990 m<sup>2</sup>**

**CODE DU BIEN: 26418047 - 26524 Berumbur**

- **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: 26418047 - 26524 Berumbur**

## En un coup d'œil

CODE DU BIEN	26418047
Surface habitable	ca. 108 m <sup>2</sup>
Type de toiture	Toit en pavillon
Pièces	5
Chambres à coucher	3
Salles de bains	2
Année de construction	1969
Place de stationnement	2 x surface libre, 1 x Garage

Prix d'achat	194.000 EUR
Commission pour le locataire	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
État de la propriété	A rénover
Technique de construction	massif
Surface de plancher	ca. 70 m <sup>2</sup>
Aménagement	Terrasse, Bloc-cuisine

**CODE DU BIEN: 26418047 - 26524 Berumbur**

## Informations énergétiques

Type de chauffage	<b>Chauffage centralisé</b>	Certification énergétique	<b>Diagnostic énergétique</b>
Chauffage	<b>Gaz</b>	Consommation d'énergie	<b>249.90 kWh/m²a</b>
Certification énergétique valable jusqu'au	<b>29.04.2036</b>	Classement énergétique	<b>G</b>
Source d'alimentation	<b>Gaz</b>	Année de construction selon le certificat énergétique	<b>1970</b>

CODE DU BIEN: 26418047 - 26524 Berumbur

## La propriété



CODE DU BIEN: 26418047 - 26524 Berumbur

## La propriété



CODE DU BIEN: 26418047 - 26524 Berumbur

## La propriété



CODE DU BIEN: 26418047 - 26524 Berumbur

## La propriété



CODE DU BIEN: 26418047 - 26524 Berumbur

## La propriété



CODE DU BIEN: 26418047 - 26524 Berumbur

## La propriété



CODE DU BIEN: 26418047 - 26524 Berumbur

## La propriété



**CODE DU BIEN: 26418047 - 26524 Berumbur**

## La propriété



**CODE DU BIEN: 26418047 - 26524 Berumbur**

## **Une première impression**

Dieser charmante Walmdachbungalow aus dem Jahr 1969 überzeugt durch seine ruhige Lage in einer Sackgassenstraße sowie die unmittelbare Nähe zum Feldrand, die ein hohes Maß an Privatsphäre und Lebensqualität bietet. Das großzügige Grundstück mit einer Fläche von ca. 990 m<sup>2</sup> eröffnet vielfältige Nutzungsmöglichkeiten und lädt zum Entspannen im Grünen ein. In den vergangenen Jahren wurden bereits wichtige Modernisierungsmaßnahmen durchgeführt: So erhielt das Haus im Jahr 2008 eine Hohlschichtdämmung zur Verbesserung der Energieeffizienz, das Badezimmer im Erdgeschoss wurde 2012 umfassend saniert und verfügt heute über eine moderne, ebenerdige Dusche. Die Heizungsanlage wurde 2019 erneuert, und auch die Auffahrt präsentiert sich dank einer kürzlich erfolgten Erneuerung in einem gepflegten Zustand.

Die Raumaufteilung im Erdgeschoss ist durchdacht und funktional gestaltet. Über die Diele gelangt man in den zentralen Flur, der als Verteiler zu den einzelnen Räumen dient. Das großzügige Wohnzimmer bietet direkten Zugang zur Terrasse und sorgt durch große Fensterflächen für eine helle, freundliche Wohnatmosphäre. Angrenzend befindet sich die Küche mit ausreichend Platz für eine moderne Einbauküche. Das Schlafzimmer ist ruhig gelegen und bietet einen angenehmen Rückzugsort. Ergänzt wird das Raumangebot durch das modernisierte Badezimmer. Zusätzlich stehen eine praktische Werkstatt sowie ein direkter Zugang zur Garage zur Verfügung, was insbesondere für Hobbyhandwerker oder zusätzlichen Stauraum von Vorteil ist.

Das Dachgeschoss erweitert die Wohnfläche um weitere Räume: Hier befinden sich zwei gut geschnittene Schlafzimmer sowie ein weiteres Badezimmer. Ein großzügiger Dachbodenbereich bietet zusätzliche Nutz- oder Ausbaureserven. Der Flur verbindet alle Räume und sorgt für eine klare Struktur auf dieser Ebene.

Abgerundet wird das Angebot durch einen Keller mit zwei Räumen, der zusätzliche Abstellmöglichkeiten oder Platz für Hobby und Hauswirtschaft bietet. Insgesamt präsentiert sich diese Immobilie als gepflegtes Zuhause mit solider Substanz, bereits erfolgten Modernisierungen und weiterem Potenzial – ideal für Familien oder Paare, die ruhiges Wohnen in naturnaher Umgebung schätzen.

**CODE DU BIEN: 26418047 - 26524 Berumbur**

## **Détails des commodités**

- **Ruhige Lage in Sackgassenstraße**
- **Attraktive Feldrandlage**
- **Ebenerdiges Wohnen**
- **Großzügiges Grundstück**
- **Hohlschichtdämmung**
- **Modernisiertes Badezimmer**
- **Erneuerte Heizungsanlage**
- **Neuwertige Auffahrt**
- **Helle und gut geschnittene Räume**
- **Drei Schlafzimmer**
- **Praktische Werkstatt direkt am Haus**
- **Garage mit Elektrischen Garagentor**
- **Keller mit zwei Räumen**
- **Rollläden**

**CODE DU BIEN: 26418047 - 26524 Berumbur**

## Tout sur l'emplacement

Berumbur ist eine charmante Gemeinde im Landkreis Aurich in Niedersachsen und überzeugt durch ihre ruhige, naturnahe Lage sowie eine gute Anbindung an die umliegenden Städte und die Nordseeküste. Die Ortschaft liegt unweit der bekannten Küstenorte wie Norddeich und Norden, sodass sowohl das Wattenmeer als auch zahlreiche Freizeit- und Erholungsmöglichkeiten in kurzer Zeit erreichbar sind. Die Umgebung ist geprägt von weitläufigen Feldern, Wiesen und kleinen Waldgebieten, was Berumbur besonders für Naturliebhaber und Ruhesuchende attraktiv macht.

Trotz der idyllischen Lage bietet Berumbur eine solide Infrastruktur für den täglichen Bedarf. Einkaufsmöglichkeiten, Ärzte, Apotheken sowie Schulen und Kindergärten befinden sich in den nahegelegenen Orten, insbesondere in Norden, das in wenigen Fahrminuten erreichbar ist. Darüber hinaus sorgt die gute Verkehrsanbindung über die Bundesstraßen sowie den öffentlichen Nahverkehr für eine unkomplizierte Erreichbarkeit der umliegenden Städte wie Aurich oder Emden.

Ein besonderes Highlight ist der nahegelegene Badesee sowie verschiedene Freizeitangebote wie Rad- und Wanderwege, die zu ausgedehnten Touren durch die ostfriesische Landschaft einladen. Auch Golfliebhaber kommen in der Region auf ihre Kosten. Insgesamt bietet Berumbur eine gelungene Kombination aus ruhigem Wohnen im Grünen und der Nähe zu städtischer Infrastruktur sowie zur Nordsee – ideal für Familien, Pendler oder alle, die die Lebensqualität in Ostfriesland zu schätzen wissen.

**CODE DU BIEN: 26418047 - 26524 Berumbur**

## **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 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: 26418047 - 26524 Berumbur**

## 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)**