

Südbrookmerland / Uthwerdum

Gepflegtes Einfamilienhaus in Uthwerdum

CODE DU BIEN: 26210057



www.von-poll.com

PRIX D'ACHAT: 259.000 EUR • SURFACE HABITABLE: ca. 150 m² • PIÈCES: 4 • SUPERFICIE DU TERRAIN: 900 m²

CODE DU BIEN: 26210057 - 26624 Südbrookmerland / Uthwerdum

- **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: 26210057 - 26624 Südbrookmerland / Uthwerdum

En un coup d'œil

CODE DU BIEN	26210057
Surface habitable	ca. 150 m²
Type de toiture	à deux versants
Pièces	4
Chambres à coucher	3
Salles de bains	1
Année de construction	1982
Place de stationnement	3 x surface libre, 1 x Garage

Prix d'achat	259.000 EUR
Type de bien	Maison individuelle
Commission pour le locataire	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Modernisation / Rénovation	2009
État de la propriété	Bon état
Technique de construction	massif
Surface de plancher	ca. 42 m²
Aménagement	Terrasse, WC invités, Bloc-cuisine

CODE DU BIEN: 26210057 - 26624 Südbrookmerland / Uthwerdum

Informations énergétiques

Type de chauffage	Chauffage centralisé	Certification énergétique	Certificat de performance énergétique
Chauffage	Gaz	Consommation finale d'énergie	129.50 kWh/m²a
Certification énergétique valable jusqu'au	26.05.2036	Classement énergétique	D
Source d'alimentation	Gaz	Année de construction selon le certificat énergétique	1982

CODE DU BIEN: 26210057 - 26624 Südbrookmerland / Uthwerdum

La propriété



CODE DU BIEN: 26210057 - 26624 Südbrookmerland / Uthwerdum

La propriété



CODE DU BIEN: 26210057 - 26624 Südbrookmerland / Uthwerdum

La propriété



CODE DU BIEN: 26210057 - 26624 Südbrookmerland / Uthwerdum

La propriété



CODE DU BIEN: 26210057 - 26624 Südbrookmerland / Uthwerdum

La propriété



CODE DU BIEN: 26210057 - 26624 Südbrookmerland / Uthwerdum

Une première impression

Diese Immobilie befindet sich in der Gemeinde Südbrookmerland im Ortsteil Uthwerdum und überzeugt durch eine großzügige Wohnfläche von ca. 150 m² auf einem ca. 900 m² großen Grundstück. Das Haus stammt aus dem Baujahr 1982 und bietet eine solide Substanz mit bereits durchgeführten Modernisierungen, darunter eine teilweise Renovierung im Jahr 2009 (u. a. neue Fliesen und ein modernisiertes Badezimmer). Die Heizungsanlage wurde 2007 erneuert.

Im Erdgeschoss erwartet Sie eine durchdachte und großzügige Raumaufteilung. Hier befinden sich ein großes Wohnzimmer, ein separates Esszimmer sowie eine Küche mit ausreichend Platz für den Familienalltag. Ergänzt wird diese Ebene durch eine geräumige Diele, ein Badezimmer mit Dusche, einen Abstellraum sowie ein Gäste-WC. Zusätzlich steht ein vielseitig nutzbarer Allzweckraum mit Heizungsanschluss und Anschlussmöglichkeit für eine Waschmaschine zur Verfügung. Ein praktischer Hintereingang bietet Platz für Garderoben- oder Kleiderschränke und sorgt für einen komfortablen Alltagszugang.

Das Obergeschoss verfügt über ein großes Schlafzimmer sowie drei weitere kleinere Zimmer, die flexibel als Kinder-, Arbeits- oder Gästezimmer genutzt werden können. Eine zusätzliche Diele verbindet die Räume und sorgt für eine angenehme Aufteilung. Das Badezimmer auf dieser Etage ist mit WC und Waschbecken ausgestattet.

Im Außenbereich bietet die Immobilie neben dem großzügigen Garten etwa drei Freiplätze für Fahrzeuge sowie eine Garage für ein Auto. Eine überdachte Terrasse lädt zum geschützten Verweilen im Freien ein und erweitert den Wohnkomfort in den warmen Monaten. Ein Gartenhaus ergänzt das Platzangebot und bietet zusätzliche Nutzungsmöglichkeiten für Hobby, Geräte oder Lagerfläche.

CODE DU BIEN: 26210057 - 26624 Südbrookmerland / Uthwerdum

Détails des commodités

**Gepflegtes Einfamilienhaus - ruhige Wohnsiedlung - Außenjalousien - Garage -
Einbauküche - Terrasse - großes Grundstück - modernisiert - Gartenhaus**

CODE DU BIEN: 26210057 - 26624 Südbrookmerland / Uthwerdum

Tout sur l'emplacement

Die Wohnsiedlung im Ortsteil Uthwerdum der Gemeinde Südbrookmerland verbindet eine angenehme, wohngeprägte Umgebung mit einer sehr guten und weiter wachsenden Infrastruktur.

Uthwerdum ist ein etablierter Wohnstandort mit überwiegend Einfamilienhausbebauung, gepflegten Grundstücken und einer ruhigen, aber keineswegs abgelegenen Lage. Besonders hervorzuheben ist die hervorragende Anbindung an die umliegenden Städte wie Aurich und Emden, die sowohl mit dem Auto als auch mit öffentlichen Verkehrsmitteln gut erreichbar sind. Dadurch eignet sich der Standort ideal für Berufspendler, die naturnah wohnen und dennoch schnell in den regionalen Zentren sein möchten.

Die Nahversorgung ist durch die kurzen Wege ins Zentrum von Südbrookmerland gut abgedeckt. Einkaufsmöglichkeiten, Schulen, Kindergärten sowie vielfältige Dienstleistungsangebote befinden sich in der näheren Umgebung und sind schnell erreichbar. Damit bietet die Lage eine alltagstaugliche und familienfreundliche Infrastruktur.

Ein besonderes Plus ist die aktuell stark wachsende Bedeutung des Gesundheitsstandorts: Mit dem Bau der neuen Zentralklinik in unmittelbarer Nähe wird die medizinische Versorgung der Region nachhaltig gestärkt und auf ein modernes Niveau gehoben. Dies erhöht nicht nur die Lebensqualität vor Ort, sondern macht die Lage auch langfristig besonders attraktiv.

Insgesamt bietet die Wohnsiedlung in Uthwerdum eine gelungene Kombination aus ruhigem Wohnumfeld, sehr guter infrastruktureller Anbindung und zukunftsorientierter Entwicklung – ideal für Familien, Paare und alle, die Wert auf eine solide, gut angebundene Wohnlage im Herzen Ostfrieslands legen.

CODE DU BIEN: 26210057 - 26624 Südbrookmerland / Uthwerdum

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: 26210057 - 26624 Südbrookmerland / Uthwerdum

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