

Berumbur – Großheide

Exklusiver Wohntraum in nahezu Alleinlage von Berumbur

????????? ??????????: 23418067-2



www.von-poll.com

???? ??????: 839.000 EUR • ??????????: ca. 170 m² • ??????: 4 • ?????? ????: 11.287 m²

??????? ???????: 23418067-2 - 26524 Berumbur – Großheide

- ☐ ?? ??? ??????
- ☐ ?? ????????
- ☐ ??????????? ??????????
- ☐ ??? ?????? ??????????
- ☐ ??????????????? ??? ??????????
- ☐ ??? ??? ??? ????????????
- ☐ ?????? ???????????????
- ☐ ?????????????? ???????????????

???????? ??????????: 23418067-2 - 26524 Berumbur – Großheide

?? ??? ??????

???????? ?????????	23418067-2
???????????	ca. 170 m²
????? ??????	?????????????? ?????
????????????? ???	????????? ?? ?? ?????????
?????????	4
????????????? ??? ?????????	3
?????????	2
????? ?????????????	2014
????? ?????????????	4 x ??????????? ????? ?????????????, 2 x ???????

????? ???????	839.000 EUR
?????	????????????? ????????????????
???????????	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
????????? ?????????????	???????
???????????????????? ??????	ca. 67 m²
???????	????????, WC ?????????????, ????????, ?????, ?????, ????????????????? ?????????

??????? ???????: 23418067-2 - 26524 Berumbur – Großheide

????????????? ???????????

?????????? ??????????	????????????? ??????????	????????????????? ??????????	VERBRAUCH
????? ???????????	GAS	???????	111.70 kWh/m²a
????????????? ????????????????? ???????? ???	06.05.2033	????????????? ?????????????	
????? ???????????	??????	????????????? ????????????????? ?????????????	D

???????? ?????: 23418067-2 - 26524 Berumbur – Großheide

?? ???????



??????? ???????: 23418067-2 - 26524 Berumbur – Großheide

?? ????????



??????? ???????: 23418067-2 - 26524 Berumbur – Großheide

?? ????????



??????? ???????: 23418067-2 - 26524 Berumbur – Großheide

?? ????????



??????? ???????: 23418067-2 - 26524 Berumbur – Großheide

??? ?????? ?????????

Diese exklusive und hochwertige Immobilie wurde im Jahr 2014 vollständig neu erbaut und mit viel Liebe zum Detail eingerichtet. Mit einer Wohnfläche von ca. 170 m² bietet dieses Anwesen eine einzigartige Atmosphäre und hohen Wohnkomfort. Im Inneren der Immobilie verleihen zwei Wände des ehemaligen Landhauses den Charakter zwischen Ursprung und Moderne. Diese zieren den Eingangsbereich und leiten Sie in den offenen Wohn- und Essbereich mit offener Küche. Die Küche ist mit den feinsten Materialien und Geräten ausgestattet und lässt das Herz eines jeden Kochliebhabers höherschlagen. Von erstklassigen Elektrogeräten wie Backofen, Kombi Dampfgarer, Mikrowelle und integriertem Kaffeevollautomat bis hin zur eleganten Granit-Arbeitsplatte ist alles vorhanden, um die Zubereitung von Speisen zu einem Vergnügen zu machen. Eine geräumige Kochinsel bietet zusätzlichen Platz und dient gleichzeitig als Treffpunkt für Unterhaltungen und geselliges Beisammensein. Ein Side-by-Side-Kühlschrank mit Eiswürfel-Funktion, rundet das Angebot perfekt ab. Die großzügige Fensterfront im Essbereich sorgt für ein Wintergartenfeeling mit freiem Blick auf die Terrasse und strahlt somit Helligkeit und Offenheit aus. Der Esstisch, sowie der Wohnzimmertisch bestehen aus indonesischem SOA-Holz und untermauern den modernen Charakter der Immobilie. Hier können Sie sich entspannen, Gäste empfangen oder einfach nur die Schönheit der Umgebung genießen. Der Wohnbereich bietet dank einer Galerie eine großzügige Raumhöhe. Hier verschmelzen modernes Design und der Charme des Altbau-Stils zu einem einzigartigen Ambiente. Der ausgefallener Kaminofen verleiht auch hier dem Gebäude einen ganz besonderen Stil. Am Ende des offenen Wohn-, Essbereiches gelangen Sie zu einem separaten Gäste-WC und einem geräumigen Schlafzimmer mit en-suite Badezimmer, welches Ihnen ein Höchstmaß an Komfort und Entspannung bietet. Eine freistehende Badewanne ziert den Raum. Ebenso steht Ihnen hier eine geräumige und moderne Schwall- und Regendusche zur Verfügung. Abgerundet wird der Badbereich durch zwei indonesische Flussteinwaschbecken – einheitlich ausgestattet, wie in der ganzen Immobilie, mit hochwertigen Steinberg-Armaturen. Angrenzend an das Badezimmer gelangen Sie zu einem Ankleidezimmer, welches als Durchgang zum Hauswirtschaftsraum dient. Dieser verfügt über einen zusätzlichen Hinterausgang mit kleinem Duschbereich. Im Dachgeschoss der Immobilie stehen Ihnen zwei großzügig angelegte Kinderzimmer zur Verfügung. Durch eingebaute Dachfenster profitieren auch diese Räume von ausreichend Tageslicht. Die Besonderheit des einen Zimmers besteht darin, dass ein kleines Fenster den direkten Blick in die Galerie ermöglicht. Ein weiteres Badezimmer mit Badewanne ist mit Slate-Lite Echtschieferplatten verkleidet. Ein optisch sehr hochwertiger Blickfang. Der Außenbereich der Immobilie besticht durch eine großzügige Sonnenterrasse. Zum Entspannen steht Ihnen hier eine großzügige Quadro-

Sauna mit Vorraum und einer Panoramasscheibe zur Verfügung. Im hinteren Bereich des Grundstückes finden Sie zusätzlich eine große Obstbaumwiese. Eine weitere große Weidefläche bietet ausreichend Platz für Tierliebhaber oder aber auch Selbstversorger. Zusätzlich bietet Ihnen eine separate Doppelgarage mit zusätzlichem Abstellraum genügend Stellfläche für Ihre Fahrzeuge und Gartengeräte. Eine großzügige exklusive Liegenschaft, welche komplett möbliert übernommen werden kann.

??????? ???????: 23418067-2 - 26524 Berumbur – Großheide

??????????????? ??? ?????????

Großes Grundstück mit Weidefläche
Obstbaumwiese
Integrierter Wintergarten mit elektrischen Fenstern im Koch-/Wohn-/Essbereich
3-fach verglaste Fenster
Hochwertige Fußböden aus Vinylparkett
Fußbodenheizung im ganzen Haus
Landhaustüren
Galeriecharakter durch offene Bauweise im Wohnzimmer
Kaminofen im Wohnzimmer
Hochwertige Edelstahl-Einbauküche
Gäste-WC
Bad En Suite mit freistehender Badewanne und großzügiger Schwall- und Regendusche
Indonesische Flussteinwaschbecken in Gäste-WC und Badezimmer
Hochwertige Steinberg-Armaturen im gesamten Haus
Slate-Lite Echtschieferplatten
Hauswirtschaftsraum mit kleinem Duschbereich
Großzügige Quadro-Sauna
Container für Gartengeräte/Kinderspielzeug
Satellitenschüssel
Auf Wunsch möblierte Übergabe möglich
Auf Maß angefertigtes Sofa im Wohnbereich
Ess- und Wohnzimmertisch aus indonesischem SOA-Holz
TV-Flachbildschirme

??????? ???????: 23418067-2 - 26524 Berumbur – Großheide

??? ??? ??? ???????????

Die nahezu Alleinlage dieser Immobilie bietet absolute Privatsphäre und ermöglicht es Ihnen, dem hektischen Alltag zu entfliehen. Die umliegende Natur lädt zu Spaziergängen, Fahrradtouren oder einfach nur zum Verweilen im Freien ein. Die Gemeinde Berumbur, welche zur Samtgemeinde Hage zählt, gehört zum ostfriesischen Landkreis Aurich. Mit seinen knapp 2800 Einwohnern hat der idyllische Ort mehr zu bieten, als erwartet. Neben den unzähligen Feldern verfügt Berumbur über den sogenannten Kurpark. Hier finden Sie ein Hallen- und Freibad mit Saunabereich, einen Minigolf- und Tennisplatz. Für die Jüngsten ist hier auch ein Spielplatz zu finden. Angrenzend an das Gelände des Schwimmbads befindet sich ein Kiessee. Dort können Sie an warmen Sommertagen die Seele baumeln lassen und in Ruhe entspannen. Die einzigartige Natur eignet sich zudem für ausgedehnte Spaziergänge um den See oder durch den Berumer Wald. In unmittelbarer Umgebung oder im Nachbarort Hage finden Sie eine Grundschule und einen Kindergarten. Alle Geschäfte für den alltäglichen Bedarf finden Sie direkt im Nachbarort, dem staatlich anerkannten Luftkurort Hage. Neben einigen Supermärkten finden Sie hier auch eine Vielzahl an Bäckereien, Banken, Blumenläden und verschiedenen Restaurants. Hier kommt keine Langweile auf! Fahren Sie durch den Hager Ortskern, so treffen Sie nach einiger Zeit auf das traumhafte Wasserschloss Lütetsburg, welches Sie bei einem Spaziergang im Lütetsburger Schlosspark genauer betrachten können. Zu der Schlossparkanlage gehört zudem eine großzügige Golfanlage, ob Anfänger, Fortgeschrittener oder Profi – hier ist für jeden was dabei. Weitere Geschäfte und Schulen finden Sie in der Nachbarstadt Norden, welche Sie innerhalb weniger Minuten erreichen. Die medizinische Versorgung wird durch Ärzte und unzählige Apotheken in Hage und Norden garantiert. Ergänzend dazu befindet sich am Ortseingang von Norden die Ubbo-Emmius-Klinik. Größere Städte wie Aurich oder Emden erreichen Sie problemlos über die B72 und die B210. Zudem verfügt Norden über einen eigenen Bahnhof, der für den Nah- und den Fernverkehr ausgelegt ist. Von hieraus erreichen Sie auch den Norder Stadtteil Norddeich in wenigen Minuten. Dort können Sie erholsame Abendspaziergänge entlang der Wasserkante machen und gleichzeitig die ausdrucksstarke Natur Ostfrieslands begutachten.

??????? ?????????: 23418067-2 - 26524 Berumbur – Großheide

????? ?????????????

Es liegt ein Energieverbrauchsausweis vor. Dieser ist gültig bis 6.5.2033.
Endenergieverbrauch beträgt 111.70 kwh/(m²*a). Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Gas. Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 2014. 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 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.

???????? ??????????: 23418067-2 - 26524 Berumbur – Großheide

?????????????? ???????????????????

??? ??????????????? ??????????????, ??????????????? ?? ??? ?????????? ??????????????? ???:

Nils Onken

Fockenbollwerkstraße 1 Aurich / ?????????? ???????

E-Mail: ostfriesland@von-poll.com

To Disclaimer of von Poll Immobilien GmbH

www.von-poll.com