

Südbrookmerland

# Modernisiertes Einfamilienhaus mit Weitblick - Ihr neues Zuhause in ruhiger Lage von Südbrookmerland

????????? ??????????: 25210090

RESERVIERT

[www.von-poll.com](http://www.von-poll.com)???? ??????: 365.000 EUR • ??????????: ca. 164,36 m<sup>2</sup> • ??????: 6 • ?????? ????: 836 m<sup>2</sup>

??????? ?????????: 25210090 - 26624 Südbrookmerland

- ?? ??? ??????
- ?? ?????????
- ????????????? ??????????
- ??? ?????? ??????????
- ????????????????? ??? ?????????
- ??? ??? ??? ?????????????
- ?????? ??????????????
- ?????????????????????

???????? ?????????: 25210090 - 26624 Südbrookmerland

?? ??? ??????

???????? ?????????	25210090
???????????	ca. 164,36 m <sup>2</sup>
????? ??????	?????????????? ?????
????????	6
???????????? ??	4
??????????	
??????????	2
????? ?????????????	1995
????? ?????????????	4 x ??????????? ????? ?????????????, 2 x ???????

????? ???????	365.000 EUR
?????	???????????? ????????????????
????????????	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
?????????	???????
?????????????	
????????????????????	ca. 53 m <sup>2</sup>
?????	
????????	????????, ?????, ???????????????? ????????

???????? ??????????: 25210090 - 26624 Südbrookmerland

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

?????????? ??????????	????????????? ??????????	????????????????? ????????????	VERBRAUCH
????? ????????????	??????	???????	115.10 kWh/m²a
????????????? ????????????????? ????????? ???	04.11.2035	????????????? ?????????????	
????? ????????????	??????	????????????? ????????????????? ?????????????	D
		????? ?????????????? ????????? ?? ?? ????????????? ??????????????????	1995

???????? ?????: 25210090 - 26624 Südbrookmerland

?? ????????



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



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



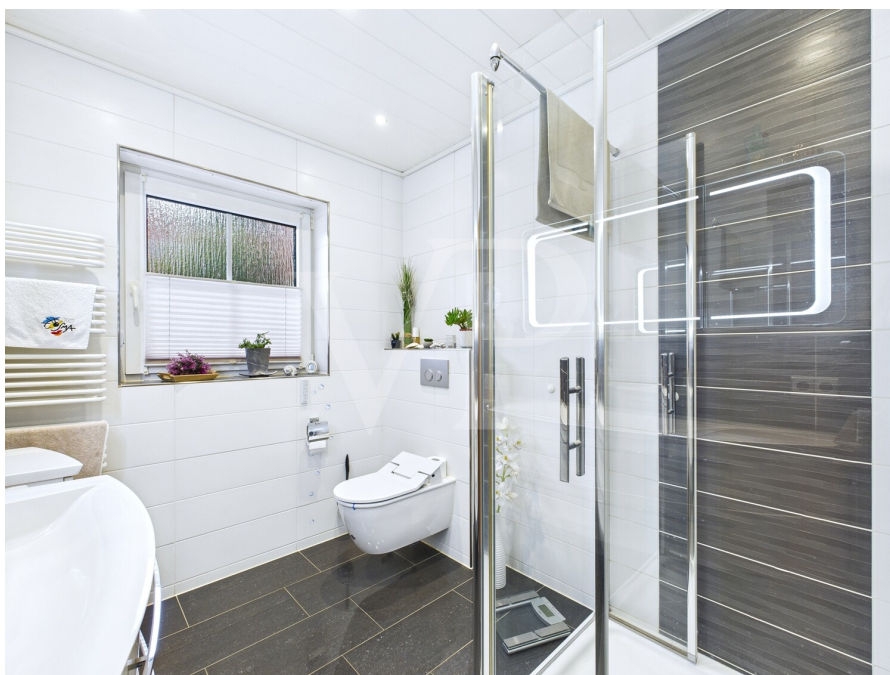
??????? ???????? : 25210090 - 26624 Südbrookmerland

?? ????????



??????? ???????? : 25210090 - 26624 Südbrookmerland

?? ????????





??????? ???????? : 25210090 - 26624 Südbrookmerland

?? ????????





??????? ???????? : 25210090 - 26624 Südbrookmerland

?? ????????



??????? ?????????: 25210090 - 26624 Südbrookmerland

?? ????????



??????? ???????: 25210090 - 26624 Südbrookmerland

## ??? ?????? ?????????

In einer ruhigen Wohngegend präsentiert sich dieses Einfamilienhaus aus dem Baujahr 1995 auf einem großzügigen Grundstück von ca. 836 m². Die gelungene Kombination aus moderner Technik und zeitgemäßer Ausstattung verleiht dem Haus einen angenehmen Wohnkomfort für Paare und Familien. Zusätzlich genießen Sie von Haus und Garten einen weitreichenden Blick über offene Feldlandschaften, der für eine besondere Wohnatmosphäre sorgt.

Die durchdachte Raumaufteilung überzeugt auf ganzer Linie. Im Erdgeschoss befindet sich der offene Küchen- und Essbereich mit direktem Zugang zum gemütlichen Wintergarten – ein idealer Ort für gemeinsame Stunden zu jeder Jahreszeit. Die moderne Küche ist mit einer funktionalen Kochinsel ausgestattet und bietet vielseitige Möglichkeiten zum Kochen, Verweilen und Genießen. Ein Kamin im Wohnbereich sorgt an kühleren Tagen für eine gemütliche Atmosphäre.

Auch an die Praktikabilität wurde gedacht. Neben einem Hauswirtschaftsraum wird die Küche durch einen großzügigen Abstellraum mit der Doppelgarage verbunden. So gelangen auch Einkäufe immer trockenen Fußes ins Haus.

Im Obergeschoss stehen mehrere, flexibel nutzbare Zimmer zur Verfügung, die sich ideal als Schlaf-, Kinder-, Gäste- oder Arbeitszimmer eignen. Das modernisierte Badezimmer überzeugt mit hochwertiger Sanitärausstattung, u.a. Dusch-WC in beiden Bädern.

In den vergangenen Jahren wurden regelmäßig Modernisierungen vorgenommen, die zur Wertigkeit und Energieeffizienz des Hauses beitragen. Im September wurde Glasfaser anschlossen und sorgt somit für eine starke Internetverbindung. Besonders hervorzuheben sind die effiziente PV-Anlage (7,4 kW) mit Wallbox und 10 kWh Speicher, die zur nachhaltigen Energieversorgung beiträgt, sowie eine moderne Heizungsanlage, die in Kombination mit der soliden Bauweise für ein angenehmes Raumklima sorgt.

Windgeschützt durch den Wintergarten finden Sie in der Gartenanlage eine Sonnenterrasse. Der Garten selbst bietet reichlich Platz zum Spielen, Entspannen und für gesellige Stunden im Freien.

Für Fahrzeuge stehen eine geräumige Doppelgarage sowie zusätzliche Stellflächen auf dem Grundstück zur Verfügung. Ein Gartenhaus und weitere überdachte Fläche bieten genügend Platz für Gartenwerkzeuge und Feuerholz.



Dieses Einfamilienhaus bietet modernen Wohnkomfort, großzügige Flächen und einen herrlichen Weitblick über die umliegenden Feldlandschaften. Die Verbindung aus Funktionalität, zeitgemäßem Ambiente und nachhaltigen Ausstattungsmerkmalen macht diese Immobilie zu einem besonders ansprechenden Angebot für alle, die Wert auf Qualität und ein angenehmes Wohnumfeld legen.

??????? ???????: 25210090 - 26624 Südbrookmerland

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

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

??????? ?????????: 25210090 - 26624 Südbrookmerland

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

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.



??????? ?????????: 25210090 - 26624 Südbrookmerland

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

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.

???????? ??????????: 25210090 - 26624 Südbrookmerland

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

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

Nils Onken

---

Fockenbollwerkstraße 1, 26603 Aurich

Tel.: +49 4941 - 99 03 98 0

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

???? ?????????? ???????? ??? von Poll Immobilien GmbH

---

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