

Südbrookmerland

# Modernisierter Bungalow auf großzügigem Grundstück in ländlicher Lage

????????? ??????????: 25210091



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

????? ??????: 235.000 EUR • ??????????: ca. 129,3 m<sup>2</sup> • ?????????: 4 • ??????? ?????: 1.436 m<sup>2</sup>

??????? ????????: 25210091 - 26624 Südbrookmerland

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

???????? ??????????: 25210091 - 26624 Südbrookmerland

?? ??? ??????

???????? ??????????	25210091	????? ???????	235.000 EUR
????????????	ca. 129,3 m <sup>2</sup>	????????????	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
?????? ???????	???????????????? ??????		
????????	4		
?????????????? ??? ????????????	3	????? ??????????????	2023
??????????	2	????????? ??????????????	???????
????? ??????????????	1962	????????????????????	ca. 87 m <sup>2</sup>
?????? ??????????????	2 x ?????????????? ?????? ??????????????, 1 x ???????	?????? ??????	?????????, ????????????????? ?????????

???????? ??????????: 25210091 - 26624 Südbrookmerland

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

???????????	?????????? ???????????	??????????????????	BEDARF
???????????		???????????	
????? ????????????	??????	????????? ???????	155.00 kWh/m <sup>2</sup> a
??????????????	19.11.2035	???????????	
??????????????????		?????????????	E
????????? ???		??????????????	
????? ????????????	??????	???????????	
		????? ??????????????	1962
		?????????? ?? ??	
		??????????????	
		??????????????????	

??????? ????????: 25210091 - 26624 Südbrookmerland

?? ????????



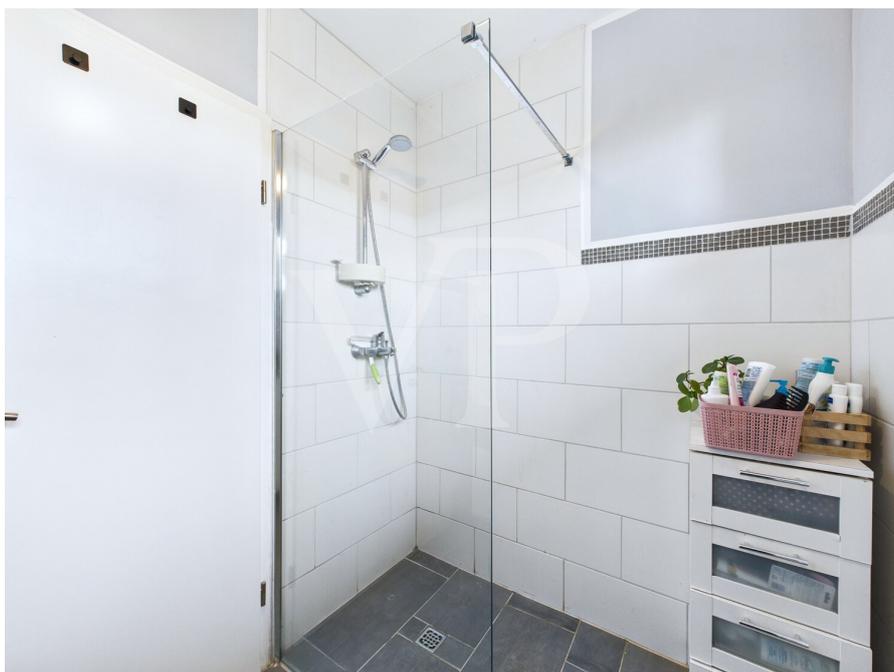
??????? ????????: 25210091 - 26624 Südbrookmerland

?? ????????



??????? ????????: 25210091 - 26624 Südbrookmerland

?? ????????



???????? ??????????: 25210091 - 26624 Südbrookmerland

?? ?????????



??????? ????????: 25210091 - 26624 Südbrookmerland

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

Dieser im Jahr 1964 erbaute, gepflegte Bungalow bietet mit einer Wohnfläche von ca. 129 m<sup>2</sup> auf einem großzügigen Grundstück von rund 1.436 m<sup>2</sup> ein komfortables Zuhause in ruhiger, ländlicher Umgebung. Das Haus überzeugt durch seine durchdachte Raumaufteilung, solide Bauweise und den weitläufigen Garten mit viel Platz für Erholung, Freizeit und individuelle Gestaltungsmöglichkeiten.

Im Erdgeschoss befindet sich der einladende Wohn- und Essbereich mit direktem Zugang zur Terrasse und dem Garten. Große Fensterfronten sorgen für viel Tageslicht und eine angenehme Wohnatmosphäre. Die Küche ist funktional geschnitten und bietet ausreichend Platz für eine gemütliche Essecke. Außerdem stehen auf dieser Ebene ein modernes Badezimmer sowie ein Schlafzimmer zur Verfügung – ideal für ebenerdiges Wohnen.

Im Dachgeschoss befinden sich zwei weitere Schlafzimmer sowie ein zusätzliches Badezimmer. Diese Etage eignet sich hervorragend für Kinder, Gäste oder als Arbeits- und Hobbybereich.

Der Bungalow ist voll unterkellert und bietet somit reichlich Stauraum sowie Platz für Hauswirtschaft, Vorräte oder Werkstattbereiche. Eine Garage ist ebenfalls vorhanden und rundet das Gesamtangebot ab.

In den vergangenen Jahren wurden bereits wichtige Renovierungs- und Sanierungsarbeiten durchgeführt. Die moderne Hybrid-Heizung, bestehend aus einer Kombination von Gas- und Wärmepumpe, sorgt für energieeffizientes und zukunftsorientiertes Heizen.

Das großzügige Grundstück lädt zum Entspannen, Gärtnern oder Spielen ein und bietet gleichzeitig viel Privatsphäre – eingebettet in eine ruhige und grüne Wohnlage von Oldeborg.

??????? ????????: 25210091 - 26624 Südbrookmerland

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

- Offener Wohn- Essbereich
- Hybrid-Heizsystem
- Terrasse
- Garage
- Vollunterkellerung
- Hohlschichtdämmung
- umfassende Modernisierung
- 2 Badezimmer
- großes Grundstück
- ruhige Lage

??????? ???????: 25210091 - 26624 Südbrookmerland

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

Oldeborg liegt in der Gemeinde Südbrookmerland im Herzen Ostfrieslands und zeichnet sich durch eine ruhige, naturnahe und ländliche Lage aus. Das beschauliche Dorf bietet eine angenehme Wohnatmosphäre fernab von Hektik und Straßenlärm – ideal für Menschen, die Wert auf Erholung und ein entspanntes Lebensumfeld legen.

Die Umgebung ist geprägt von weitläufigen Grünflächen, landwirtschaftlichen Flächen und typischer ostfriesischer Landschaft mit Wiesen, kleinen Kanälen und Baumbeständen. Spaziergänge und Radtouren durch die idyllische Umgebung sind hier besonders beliebt.

Trotz der ruhigen Lage ist Oldeborg gut an die Infrastruktur der Gemeinde Südbrookmerland angebunden. Einkaufsmöglichkeiten, Schulen, Kindergärten und Ärzte befinden sich in den nahegelegenen Ortsteilen wie Moordorf oder Victorbur. Auch die Küstenorte an der Nordsee sowie die Stadt Aurich sind in kurzer Fahrzeit erreichbar.

Oldeborg vereint somit die Vorzüge einer ländlichen Wohnlage mit einer guten Erreichbarkeit wichtiger Einrichtungen und Freizeitangebote – ein idealer Ort für ruhiges Wohnen im Grünen.

??????? ?????????: 25210091 - 26624 Südbrookmerland

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

Es liegt ein Energiebedarfsausweis vor.  
Dieser ist gültig bis 19.11.2035.  
Endenergiebedarf beträgt 155.00 kwh/(m<sup>2</sup>\*a).  
Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Gas.  
Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1962.  
Die Energieeffizienzklasse ist E.

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.

???????? ??????????: 25210091 - 26624 Südbrookmerland

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

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

Nils Onken

---

Fockenbollwerkstraße 1, 26603 Aurich

Tel.: +49 4941 - 99 03 98 0

E-Mail: ostfriesland@von-poll.com

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

---

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