

Südbrookmerland

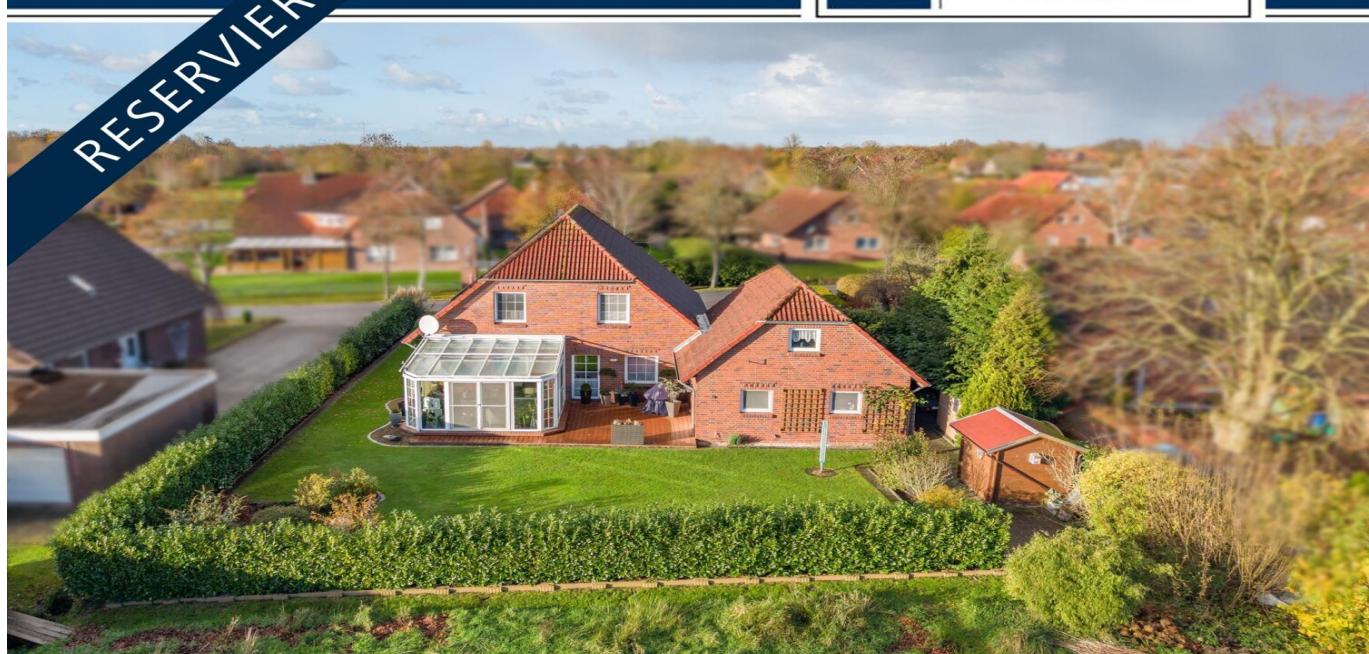
Modernizált családi ház panorámás kilátással - az új otthonod csendes helyen, Südbrookmerlandban

VP azonosító: 25210090

RESERVIERT



VON POLL
IMMOBILIEN®



www.von-poll.com

VÉTELÁR: 365.000 EUR • HASZNOS LAKÓTÉR: ca. 164,36 m² • SZOBÁK: 6 • FÖLDTERÜLET: 836 m²

VP azonosító: 25210090 - 26624 Südbrookmerland

- Áttekintés
- Az ingatlan
- Áttekintés: Energia adatok
- Az elso benyomás
- Részletes felszereltség
- minden a helyszínről
- További információ / adatok
- Kapcsolattartó

VP azonosító: 25210090 - 26624 Südbrookmerland

Áttekintés

VP azonosító	25210090
Hasznos lakótér	ca. 164,36 m ²
Teto formája	Nyeregteto
Szobák	6
Hálószobák	4
Fürdoszobák	2
Építés éve	1995
Parkolási lehetőségek	4 x Felszíni parkolóhely, 2 x Garázs

Vételár	365.000 EUR
Ház	Családi ház
Jutalék	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Az ingatlan állapota	Karbantartott
Kivitelezési módszer	Szilárd
Hasznos terület	ca. 53 m ²
Felszereltség	Terasz, Kandalló, Beépített konyha

VP azonosító: 25210090 - 26624 Südbrookmerland

Áttekintés: Energia adatok

Futési rendszer	Padlófutés	Energiatanúsítvány	Energia tanusítvány
Energiaforrás	Gáz	Végso energiafogyasztás	115.10 kWh/m ² a
Energia tanusítvány érvényességének lejárata	04.11.2035	Energiahatékonysági besorolás / Energetikai tanúsítvány	D
Energiaforrás	Gáz	Építési év az energiatanúsítvány szerint	1995

VP azonosító: 25210090 - 26624 Südbrookmerland

Az ingatlan



www.von-poll.com



www.von-poll.com

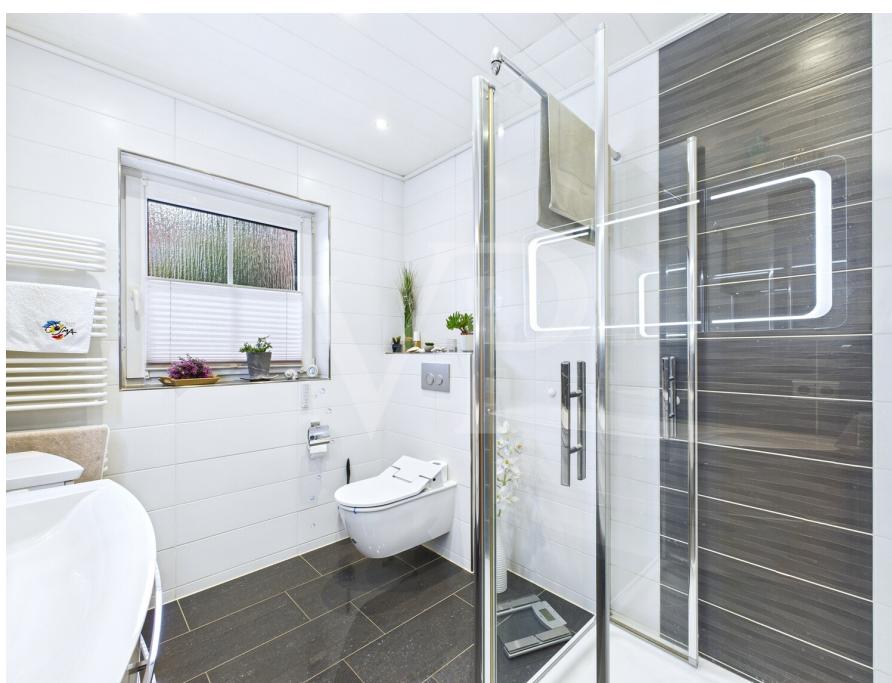
VP azonosító: 25210090 - 26624 Südbrookmerland

Az ingatlan



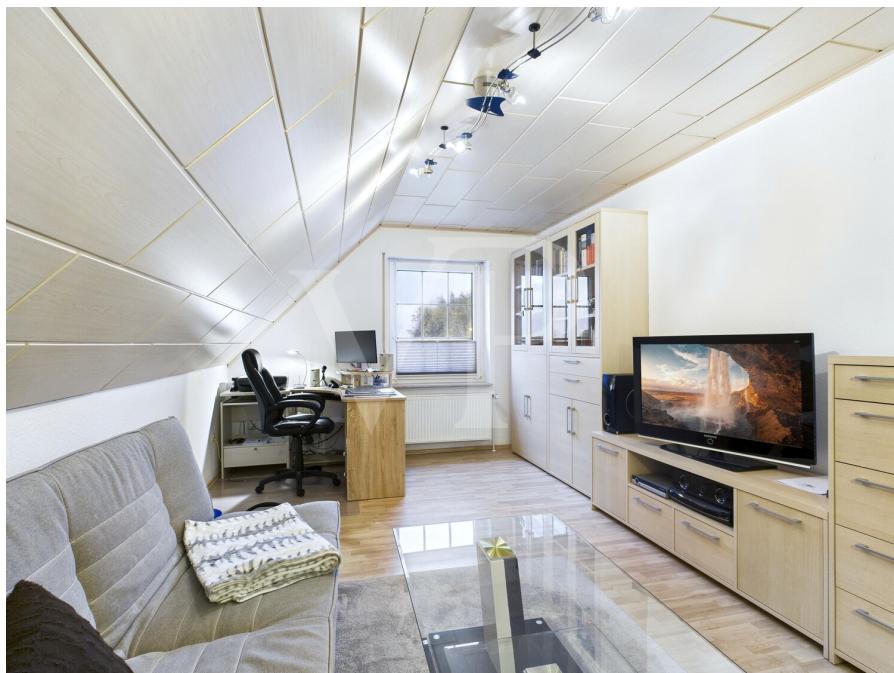
VP azonosító: 25210090 - 26624 Südbrookmerland

Az ingatlan



VP azonosító: 25210090 - 26624 Südbrookmerland

Az ingatlan



VP azonosító: 25210090 - 26624 Südbrookmerland

Az ingatlan



VP azonosító: 25210090 - 26624 Südbrookmerland

Az ingatlan



VP azonosító: 25210090 - 26624 Südbrookmerland

Az elso benyomás

Egy csendes lakóövezetben található ez az 1995-ben épült családi ház, egy tágas, körülbelül 836 m²-es telken. A modern technológia és a kortárs jellemzők sikeres kombinációja kényelmes lakókörnyezetet biztosít párok és családok számára. A házból és a kertbol tágas kilátás nyílik a nyílt mezőkre, különleges hangulatot teremtve. A jól megtervezett elrendezés valóban lenyugözo. A földszinten a nyitott konyha és étkező közvetlen hozzáférést biztosít a hangulatos télicherthez – ideális hely az együtt töltött idore bármely évszakban. A modern konyha funkcionális konyhaszigettel rendelkezik, és sokoldalú lehetőségeket kínál a főzéshez, a pihenéshez és az étkezések élvezetéhez. A nappaliban található kandalló meleg és hívogató hangulatot teremt a hűvösebb napokon. A praktikumot is figyelembe vették. A háztartási helyiségek mellett a konyha egy tágas tárolóhelyiségen keresztül kapcsolódik a dupla garázshoz, így az élelmiszerök minden bevitelét a házba anélkül, hogy megáznának. Az emeleten számos rugalmasan alakítható helyiség áll rendelkezésre, amelyek ideálisak hálószobának, gyerekszobának, vendégszobának vagy irodának. A modernizált fürdoszoba kiváló minőségi berendezésekkel büszkélkedhet, beleértve minden két fürdoszobában zuhanyzós WC-t is. Az elmúlt években rendszeres korszerűsítéseket végeztek, amelyek hozzájárultak a ház értékéhez és energiahatékonyságához. Szeptemberben optikai szálas internetet telepítettek, amely eros kapcsolatot biztosít. Különösen figyelemre méltó a hatékony 7,4 kW-os fotovoltaikus rendszer fali dobozzal és 10 kWh-s tárolóval, amely hozzájárul a fenntartható energiaellátáshoz, valamint a modern futési rendszer, amely a masszív szerkezettel együtt biztosítja a kellemes beltéri klímát. A kertben található egy napozóterasz, amelyet a télikert véd a szélktől. Maga a kert boséges helyet kínál játékra, pihenésre és a szabadban eltöltött idő élvezetére. A jármuvek számára tágas dupla garázs és további parkolóhelyek állnak rendelkezésre a telken. A kerti fészer és további fedett területek rengeteg helyet biztosítanak kerti szerszámoknak és tuzifának. Ez a családi ház modern lakhatási kényelmet, tágas lakóteret és csodálatos panorámás kilátást kínál a környező mezőkre. A funkcionalitás, a modern hangulat és a fenntartható jellemzők kombinációja teszi ezt az ingatlant különösen vonzó ajánlattá minden számára, akik értékelik a minőséget és a kellemes lakókörnyezetet.

VP azonosító: 25210090 - 26624 Südbrookmerland

Részletes felszereltség

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 der Sonne abhängig)

Außenjalousien (teilw. elektr.)

Küche

2006 Einbauküche

Kochinsel

2024 Külschrank

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

VP azonosító: 25210090 - 26624 Südbrookmerland

Minden a helyszínrol

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.

VP azonosító: 25210090 - 26624 Südbrookmerland

További információ / adatok

Es liegt ein Energieverbrauchsausweis vor.

Dieser ist gültig bis 4.11.2035.

Endenergieverbrauch beträgt 115.10 kWh/(m²*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 Geldwäschegegesetz (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 Geldwäschegegesetz 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.

VP azonosító: 25210090 - 26624 Südbrookmerland

Kapcsolattartó

További információért forduljon a kapcsolattartójához:

Nils Onken

Fockenbollwerkstraße 1, 26603 Aurich

Tel.: +49 4941 - 99 03 98 0

E-Mail: ostfriesland@von-poll.com

A von Poll Immobilien GmbH felelősségtörökítéséhez

www.von-poll.com