

Südbrookmerland

Casa indipendente modernizzata con vista panoramica: la tua nuova casa in una posizione tranquilla nel Südbrookmerland

Codice oggetto: 25210090

RESERVIERT



www.von-poll.com

PREZZO D'ACQUISTO: 365.000 EUR • SUPERFICIE NETTA: ca. 164,36 m² • VANI: 6 • SUPERFICIE DEL TERRENO: 836 m²

Codice oggetto: 25210090 - 26624 Südbrookmerland

- A colpo d'occhio
- La proprietà
- Dati energetici
- Una prima impressione
- Dettagli dei servizi
- Tutto sulla posizione
- Ulteriori informazioni
- Partner di contatto

Codice oggetto: 25210090 - 26624 Südbrookmerland

A colpo d'occhio

Codice oggetto	25210090
Superficie netta	ca. 164,36 m ²
Tipologia tetto	a due falde
Vani	6
Camere da letto	4
Bagni	2
Anno di costruzione	1995
Garage/Posto auto	4 x superficie libera, 2 x Garage

Prezzo d'acquisto	365.000 EUR
Casa	Casa unifamiliare
Compenso di mediazione	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Stato dell'immobile	Curato
Tipologia costruttiva	massiccio
Superficie lorda	ca. 53 m ²
Caratteristiche	Terrazza, Caminetto, Cucina componibile

Codice oggetto: 25210090 - 26624 Südbrookmerland

Dati energetici

Tipologia di riscaldamento	a pavimento	Certificazione energetica	Attestato di prestazione energetica
Riscaldamento	Gas		
Certificazione energetica valido fino a	04.11.2035	Consumo finale di energia	115.10 kWh/m²a
Fonte di alimentazione	Gas	Classe di efficienza energetica	D
		Anno di costruzione secondo il certificato energetico	1995

Codice oggetto: 25210090 - 26624 Südbrookmerland

La proprietà



www.von-poll.com



www.von-poll.com

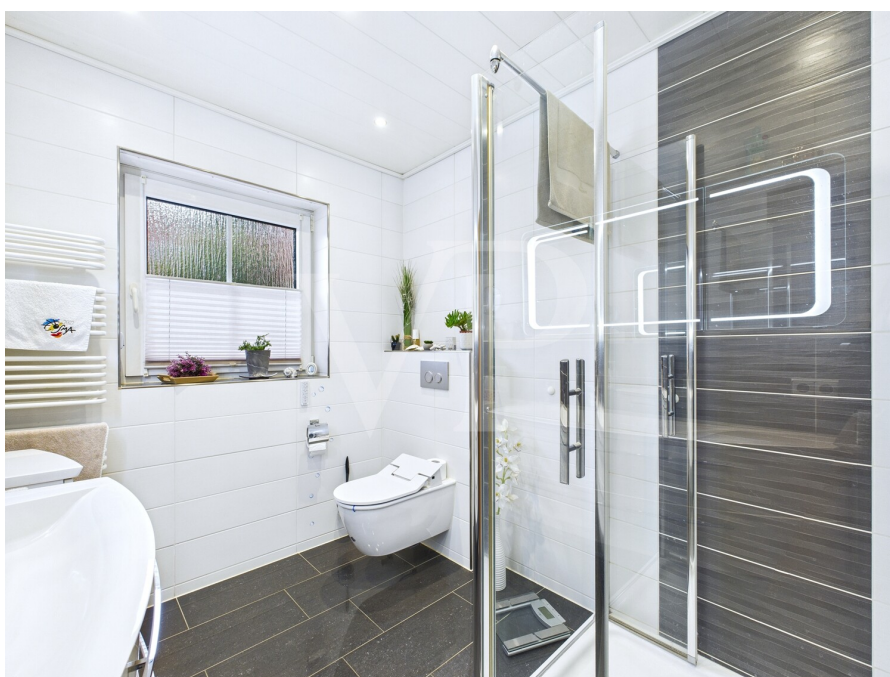
Codice oggetto: 25210090 - 26624 Südbrookmerland

La proprietà



Codice oggetto: 25210090 - 26624 Südbrookmerland

La proprietà



Codice oggetto: 25210090 - 26624 Südbrookmerland

La proprietà



Codice oggetto: 25210090 - 26624 Südbrookmerland

La proprietà



Codice oggetto: 25210090 - 26624 Südbrookmerland

La proprietà



Codice oggetto: 25210090 - 26624 Südbrookmerland

Una prima impressione

Situata in una tranquilla zona residenziale, questa casa indipendente, costruita nel 1995, sorge su un ampio terreno di circa 836 m². La riuscita combinazione di tecnologia moderna e caratteristiche contemporanee offre un ambiente abitativo confortevole per coppie e famiglie. Dalla casa e dal giardino si gode di un'ampia vista sui campi aperti, creando un'atmosfera speciale. La disposizione ben progettata è davvero impressionante. Al piano terra, la cucina e la zona pranzo a pianta aperta offrono accesso diretto all'accogliente veranda, uno spazio ideale per trascorrere del tempo insieme in qualsiasi stagione. La moderna cucina dispone di un'isola funzionale e offre soluzioni versatili per cucinare, rilassarsi e gustare i pasti. Un camino nella zona giorno crea un'atmosfera calda e invitante nelle giornate più fresche. Anche la praticità è stata presa in considerazione. Oltre a un ripostiglio, la cucina è collegata al garage doppio tramite un ampio ripostiglio, garantendo che la spesa possa essere sempre portata in casa senza bagnarsi. Al piano superiore sono disponibili diverse stanze flessibili, ideali come camere da letto, camerette, camere per gli ospiti o uffici. Il bagno modernizzato vanta sanitari di alta qualità, inclusi WC con doccia in entrambi i bagni. Negli ultimi anni sono stati effettuati regolari lavori di ammodernamento, contribuendo ad aumentare il valore e l'efficienza energetica della casa. A settembre è stata installata la fibra ottica, che garantisce una connessione affidabile. Di particolare rilievo sono l'efficiente impianto fotovoltaico da 7,4 kW con wallbox e accumulo da 10 kWh, che contribuisce a un approvvigionamento energetico sostenibile, e un moderno sistema di riscaldamento che, in combinazione con la solida costruzione, garantisce un clima interno confortevole. Nel giardino si trova una terrazza solarium, riparata dal vento grazie alla veranda. Il giardino stesso offre ampio spazio per giocare, rilassarsi e godersi il tempo all'aperto. Un ampio garage doppio e ulteriori posti auto all'interno della proprietà sono disponibili per i veicoli. Una casetta da giardino e ulteriori aree coperte offrono ampio spazio per attrezzi da giardino e legna da ardere. Questa casa indipendente offre un comfort abitativo moderno, ampi spazi abitativi e una magnifica vista panoramica sui campi circostanti. La combinazione di funzionalità, ambiente contemporaneo e caratteristiche sostenibili rende questa proprietà un'offerta particolarmente interessante per chi apprezza la qualità e un ambiente abitativo piacevole.

Codice oggetto: 25210090 - 26624 Südbrookmerland

Dettagli dei servizi

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

Codice oggetto: 25210090 - 26624 Südbrookmerland

Tutto sulla posizione

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.

Codice oggetto: 25210090 - 26624 Südbrookmerland

Ulteriori informazioni

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 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.

Codice oggetto: 25210090 - 26624 Südbrookmerland

Partner di contatto

Per ulteriori informazioni, si prega di contattare la persona di riferimento:

Nils Onken

Fockenbollwerkstraße 1, 26603 Aurich

Tel.: +49 4941 - 99 03 98 0

E-Mail: ostfriesland@von-poll.com

Alla clausola di esclusione di responsabilità di von Poll Immobilien GmbH

www.von-poll.com