

Südbrookmerland

# Bungalow modernizzato su un ampio terreno in una zona rurale

Codice oggetto: 25210091



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

PREZZO D'ACQUISTO: 235.000 EUR • SUPERFICIE NETTA: ca. 129,3 m<sup>2</sup> • VANI: 4 • SUPERFICIE DEL TERRENO: 1.436 m<sup>2</sup>

Codice oggetto: 25210091 - 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: 25210091 - 26624 Südbrookmerland

## A colpo d'occhio

Codice oggetto	25210091
Superficie netta	ca. 129,3 m <sup>2</sup>
Tipologia tetto	a padiglione
Vani	4
Camere da letto	3
Bagni	2
Anno di costruzione	1962
Garage/Posto auto	2 x superficie libera, 1 x Garage

Prezzo d'acquisto	235.000 EUR
Compenso di mediazione	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Modernizzazione / Riqualificazione	2023
Tipologia costruttiva	massiccio
Superficie lorda	ca. 87 m <sup>2</sup>
Caratteristiche	Terrazza, Cucina componibile

Codice oggetto: 25210091 - 26624 Südbrookmerland

## Dati energetici

Tipologia di riscaldamento	centralizzato
Riscaldamento	Gas
Certificazione energetica valido fino a	19.11.2035
Fonte di alimentazione	Gas

Certificazione energetica	Attestato Prestazione Energetica
Consumo energetico	155.00 kWh/m²a
Classe di efficienza energetica	E
Anno di costruzione secondo il certificato energetico	1962

Codice oggetto: 25210091 - 26624 Südbrookmerland

## La proprietà





Codice oggetto: 25210091 - 26624 Südbrookmerland

## La proprietà



Codice oggetto: 25210091 - 26624 Südbrookmerland

## La proprietà





Codice oggetto: 25210091 - 26624 Südbrookmerland

## La proprietà





**Codice oggetto: 25210091 - 26624 Südbrookmerland**

## Una prima impressione

Costruito nel 1964, questo bungalow ben tenuto offre circa 129 m<sup>2</sup> di superficie abitabile su un ampio terreno di circa 1.436 m<sup>2</sup>, offrendo una casa confortevole in un tranquillo contesto rurale. La casa colpisce per la sua planimetria ben progettata, la costruzione solida e l'ampio giardino, che offre ampio spazio per il relax, il tempo libero e la progettazione personalizzata del paesaggio. Il piano terra ospita un'accogliente zona giorno e pranzo con accesso diretto alla terrazza e al giardino. Le ampie finestre garantiscono molta luce naturale e un'atmosfera piacevole. La cucina è progettata in modo funzionale e offre spazio sufficiente per un'accogliente zona pranzo. Un bagno moderno e una camera da letto si trovano anche su questo piano, ideali per una vita su un unico livello. Il piano superiore comprende altre due camere da letto e un bagno aggiuntivo. Questo piano è perfetto per bambini, ospiti o come ufficio o sala hobby. Il bungalow dispone di un seminterrato completo, che offre ampio spazio di stoccaggio e spazio per articoli per la casa, forniture o un'officina. Un garage è incluso, completando la proprietà. Negli ultimi anni sono già stati eseguiti importanti lavori di ristrutturazione e ammodernamento. Il moderno sistema di riscaldamento ibrido, composto da una combinazione di gas e pompa di calore, garantisce un riscaldamento efficiente dal punto di vista energetico e a prova di futuro. L'ampio terreno invita al relax, al giardinaggio o al gioco, offrendo al contempo ampia privacy, il tutto immerso in una tranquilla e verdeggiante zona residenziale di Oldeborg.

Codice oggetto: 25210091 - 26624 Südbrookmerland

## Dettagli dei servizi

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

Codice oggetto: 25210091 - 26624 Südbrookmerland

## Tutto sulla posizione

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.



**Codice oggetto: 25210091 - 26624 Südbrookmerland**

## Ulteriori informazioni

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 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: 25210091 - 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](mailto:ostfriesland@von-poll.com)

*Alla clausola di esclusione di responsabilità di von Poll Immobilien GmbH*

---

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