

Südbrookmerland / Moorhusen - Südbrookmerland

# Energetisch saniertes Wohnhaus in Moorhusen – Resthof mit Scheune, Stall und Weideland

*Codice oggetto: 26210018*



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

**PREZZO D'ACQUISTO: 290.000 EUR • SUPERFICIE NETTA: ca. 212,69 m<sup>2</sup> • VANI: 6 • SUPERFICIE DEL TERRENO: 21.012 m<sup>2</sup>**

**Codice oggetto: 26210018 - 26624 Südbrookmerland / Moorhusen - 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: 26210018 - 26624 Südbrookmerland / Moorhusen - Südbrookmerland**

## A colpo d'occhio

Codice oggetto	26210018
Superficie netta	ca. 212,69 m <sup>2</sup>
Tipologia tetto	a due falde
Vani	6
Camere da letto	5
Bagni	2
Anno di costruzione	1967
Garage/Posto auto	4 x Carport, 5 x superficie libera

Prezzo d'acquisto	290.000 EUR
Casa	Casa unifamiliare
Compenso di mediazione	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Tipologia costruttiva	massiccio
Superficie lorda	ca. 184 m <sup>2</sup>
Caratteristiche	Caminetto, Cucina componibile

Codice oggetto: 26210018 - 26624 Südbrookmerland / Moorhusen - Südbrookmerland

## Dati energetici

Tipologia di riscaldamento	a stufa	Certificazione energetica	Attestato Prestazione Energetica
Riscaldamento	Gas	Consumo energetico	223.10 kWh/m <sup>2</sup> a
Certificazione energetica valido fino a	03.10.2035	Classe di efficienza energetica	G
Fonte di alimentazione	Gas	Anno di costruzione secondo il certificato energetico	1967

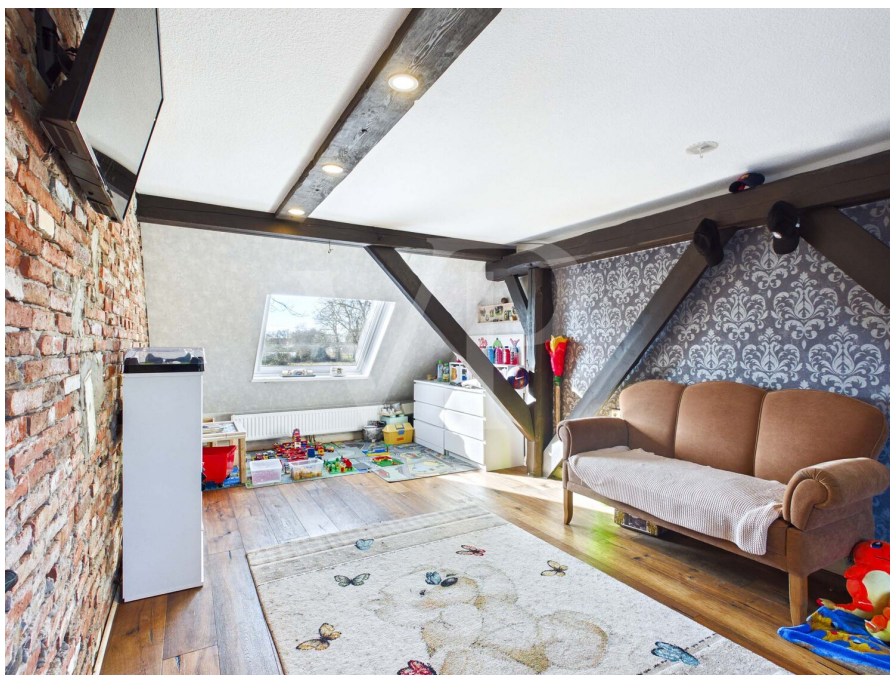
Codice oggetto: 26210018 - 26624 Südbrookmerland / Moorhusen - Südbrookmerland

## La proprietà



Codice oggetto: 26210018 - 26624 Südbrookmerland / Moorhusen - Südbrookmerland

## La proprietà



Codice oggetto: 26210018 - 26624 Südbrookmerland / Moorhusen - Südbrookmerland

## La proprietà



Codice oggetto: 26210018 - 26624 Südbrookmerland / Moorhusen - Südbrookmerland

## La proprietà



Codice oggetto: 26210018 - 26624 Südbrookmerland / Moorhusen - Südbrookmerland

## La proprietà



**Codice oggetto: 26210018 - 26624 Südbrookmerland / Moorhusen - Südbrookmerland**

## Una prima impressione

In ruhiger Sackgassenlage, am Ende eines Privatweges und nahezu in Alleinlage gelegen, befindet sich dieses charmante Wohnhaus mit großzügigem Grundstück, vielseitig nutzbarer Scheune und idealen Voraussetzungen für Tierhaltung oder handwerkliche Nutzung. Das ursprünglich errichtete Gebäude wurde in den vergangenen Jahren umfassend modernisiert und energetisch verbessert – unter anderem durch neue Fenster, Dämmmaßnahmen sowie eine moderne Heiztechnik. Das weitläufige Grundstück mit Weideland, Reitplatz und Pferdestall macht die Immobilie besonders attraktiv für Pferdehalter oder Naturliebhaber, die viel Platz und Ruhe suchen.

Sie betreten das Wohnhaus über die Diele im Erdgeschoss, die als zentraler Verteiler zu den wichtigsten Räumen dient. Herzstück dieser Ebene ist die großzügige Wohnküche, die ausreichend Platz für gemeinsames Kochen und geselliges Beisammensein bietet. Ergänzt wird dieser Bereich durch ein separates Esszimmer. Ein Schlafzimmer auf dieser Etage ermöglicht komfortables Wohnen auf einer Ebene. Das Badezimmer wurde im Zuge der Sanierung modern gestaltet und verfügt unter anderem über eine besonders große Badewanne sowie natürliche Materialien wie Lehmputz. Ein praktischer Vorratsraum ergänzt die funktionale Raumaufteilung.

Das Dachgeschoss bietet vielseitige Nutzungsmöglichkeiten. Mehrere Flure erschließen insgesamt vier Schlafzimmer, die sich ideal als Kinder-, Gäste- oder Arbeitszimmer eignen. Ein weiteres Badezimmer sorgt dafür, dass auch bei größerer Belegung ausreichend Komfort vorhanden ist. Durch die flexible Raumstruktur lässt sich das Obergeschoss problemlos an unterschiedliche Lebenssituationen anpassen. Ergänzt wird das Wohnhaus durch eine große Scheune, die zusätzliche Nutzflächen bereithält. Hier befinden sich unter anderem ein Heizungsraum, genügend Platz für eine Werkstatt, mehrere Abstellräume, ein Technikraum sowie ein Hauswirtschaftsraum. Im Dachgeschoss der Scheune steht darüber hinaus eine attraktive Ausbaureserve zur Verfügung – ideal beispielsweise für Hobbyräume, Lagerflächen oder weitere Projekte.

Auch der Außenbereich überzeugt mit viel Platz und zahlreichen Nutzungsmöglichkeiten. Zwei Doppelcarports bieten komfortable Stellplätze für Fahrzeuge, während ein isoliertes Blockhaus zusätzlichen Stauraum oder einen Rückzugsort im Grünen schafft. Besonders hervorzuheben ist der vorhandene Offenstall mit angrenzendem Weideland und Reitplatz – eine seltene Gelegenheit für Pferdeliebhaber.

Die umfangreichen Modernisierungen der vergangenen Jahre – darunter energetische Verbesserungen, moderne Heiztechnik, ein wassergeführter Kamin sowie der Ausbau

**weiterer Flächen – schaffen eine solide Grundlage für langfristiges Wohnen in naturnaher und ruhiger Umgebung.**

**Eine Immobilie mit viel Raum, vielseitigen Nutzungsmöglichkeiten und besonderer Lagequalität – ideal für Menschen, die Ruhe, Natur und großzügige Flächen zu schätzen wissen.**

**Codice oggetto: 26210018 - 26624 Südbrookmerland / Moorhusen - Südbrookmerland**

## **Dettagli dei servizi**

### **Modernisierungen & Ausbau**

**2013**

- Erneuerung der Heizungsanlage

**2016**

- Umfangreiche energetische und bauliche Maßnahmen
- Dreifachverglaste Fenster im Wohnbereich
- Hohlraumisolierung / zusätzliche Dämmmaßnahmen
- Haustür
- Solarthermie

**2017**

- Badezimmer DG Fußbodenheizung

**2018**

- Einbau einer Kaminkassette (12 kW)
- Sanierung des Badezimmers im Erdgeschoss
- 1000-Liter Pufferspeicher
- Wassergeführter Kamin

**2019**

- Brenner der Gasheizung erneuert

**2023**

- Sicherungskasten
- Elektrik überarbeitet (mit Installation der PV-Anlage)

**2025**

- Ausbau des Heubodens

### **Bauliche Maßnahmen & Innenausstattung**

- Photovoltaikanlage ca. 20 Jahre alt (ca. 4 kWp)
- Drainage rund um das Haus
- Sanierputz im Sockelbereich (verkieselt)
- Dämmung, Trockenschüttung, Trockenestrich im Fußboden im Schlafzimmer (DG)
- Badezimmer mit extra großer Badewanne
- Lehmputz im Bad EG
- Zweifachverglaste Fenster im Scheunenteil

### **Grundstück & Lage**

- Ruhige Sackgassenlage
- Privatweg
- Beinahe Alleinlage

### **Nebengebäude & Nutzungsmöglichkeiten**

- Zwei Doppelcarports

- Blockhaus mit Bar (isoliert)
- Pferdestall
- Weideland
- Reitplatz mit Drainage

**Codice oggetto: 26210018 - 26624 Südbrookmerland / Moorhusen - Südbrookmerland**

## **Tutto sulla posizione**

**Die Immobilie befindet sich im beschaulichen Ortsteil Moorhusen der Gemeinde Südbrookmerland im Landkreis Aurich. Die Lage ist besonders geprägt durch ihre ruhige, naturnahe Umgebung und bietet ein hohes Maß an Privatsphäre. Eingebettet in die typisch ostfriesische Landschaft mit weitläufigen Wiesen, Feldern und einzelnen Hofstellen genießt das Anwesen eine nahezu in Alleinlage gelegene Position mit viel Freiraum und Blick ins Grüne.**

**Hier lässt sich das Landleben in seiner ursprünglichsten Form erleben: fernab von Verkehr und Hektik, umgeben von Natur und einer gewachsenen Dorfgemeinschaft. Die lockere Bebauung und die weiten Flächen rund um den Ort sorgen für eine besonders entspannte Wohnatmosphäre und bieten ideale Voraussetzungen für Menschen, die Ruhe, Platz und Natur schätzen.**

**Trotz der idyllischen Lage sind die Einrichtungen des täglichen Bedarfs gut erreichbar. Einkaufsmöglichkeiten, Schulen, Ärzte und weitere Infrastruktur befinden sich im Ort sowie in den nahegelegenen Städten Aurich, Emden und Norden, die jeweils in kurzer Fahrzeit erreichbar sind.**

**Die Region ist zudem bekannt für ihre reizvolle Landschaft mit zahlreichen Rad- und Spazierwegen entlang von Kanälen, Wiesen und kleinen Ortschaften. Auch die Nordseeküste mit ihren beliebten Ausflugszielen ist von hier aus bequem zu erreichen.**

**Die Kombination aus naturnaher Umgebung, ruhiger Wohnlage und gleichzeitig guter Anbindung macht diese Immobilie zu einem idealen Rückzugsort für alle, die das Leben auf dem Land in besonders ruhiger Lage genießen möchten.**

**Codice oggetto: 26210018 - 26624 Südbrookmerland / Moorhusen - Südbrookmerland**

## **Ulteriori informazioni**

**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.

**Codice oggetto: 26210018 - 26624 Südbrookmerland / Moorhusen - 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)**