

Berumbur

# Ihr neues Zuhause am Feldrand. Charmanter Walmdachbungalow mit großem Grundstück

*Codice oggetto: 26418047*



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

**PREZZO D'ACQUISTO: 194.000 EUR • SUPERFICIE NETTA: ca. 108 m<sup>2</sup> • VANI: 5 • SUPERFICIE DEL TERRENO: 990 m<sup>2</sup>**

**Codice oggetto: 26418047 - 26524 Berumbur**

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

**Codice oggetto: 26418047 - 26524 Berumbur**

## A colpo d'occhio

Codice oggetto	26418047
Superficie netta	ca. 108 m <sup>2</sup>
Tipologia tetto	a padiglione
Vani	5
Camere da letto	3
Bagni	2
Anno di costruzione	1969
Garage/Posto auto	2 x superficie libera, 1 x Garage

Prezzo d'acquisto	194.000 EUR
Compenso di mediazione	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Stato dell'immobile	Necessita ristrutturazione
Tipologia costruttiva	massiccio
Superficie lorda	ca. 70 m <sup>2</sup>
Caratteristiche	Terrazza, Cucina componibile

**Codice oggetto: 26418047 - 26524 Berumbur**

## Dati energetici

Tipologia di riscaldamento	<b>centralizzato</b>	Certificazione energetica	<b>Attestato Prestazione Energetica</b>
Riscaldamento	<b>Gas</b>	Consumo energetico	<b>249.90 kWh/m<sup>2</sup>a</b>
Certificazione energetica valido fino a	<b>29.04.2036</b>	Classe di efficienza energetica	<b>G</b>
Fonte di alimentazione	<b>Gas</b>	Anno di costruzione secondo il certificato energetico	<b>1970</b>

Codice oggetto: 26418047 - 26524 Berumbur

## La proprietà



Codice oggetto: 26418047 - 26524 Berumbur

## La proprietà



Codice oggetto: 26418047 - 26524 Berumbur

## La proprietà



Codice oggetto: 26418047 - 26524 Berumbur

## La proprietà



Codice oggetto: 26418047 - 26524 Berumbur

## La proprietà



Codice oggetto: 26418047 - 26524 Berumbur

## La proprietà



Codice oggetto: 26418047 - 26524 Berumbur

## La proprietà



**Codice oggetto: 26418047 - 26524 Berumbur**

## La proprietà



**Codice oggetto: 26418047 - 26524 Berumbur**

## Una prima impressione

Dieser charmante Walmdachbungalow aus dem Jahr 1969 überzeugt durch seine ruhige Lage in einer Sackgassenstraße sowie die unmittelbare Nähe zum Feldrand, die ein hohes Maß an Privatsphäre und Lebensqualität bietet. Das großzügige Grundstück mit einer Fläche von ca. 990 m<sup>2</sup> eröffnet vielfältige Nutzungsmöglichkeiten und lädt zum Entspannen im Grünen ein. In den vergangenen Jahren wurden bereits wichtige Modernisierungsmaßnahmen durchgeführt: So erhielt das Haus im Jahr 2008 eine Hohlschichtdämmung zur Verbesserung der Energieeffizienz, das Badezimmer im Erdgeschoss wurde 2012 umfassend saniert und verfügt heute über eine moderne, ebenerdige Dusche. Die Heizungsanlage wurde 2019 erneuert, und auch die Auffahrt präsentiert sich dank einer kürzlich erfolgten Erneuerung in einem gepflegten Zustand.

Die Raumaufteilung im Erdgeschoss ist durchdacht und funktional gestaltet. Über die Diele gelangt man in den zentralen Flur, der als Verteiler zu den einzelnen Räumen dient. Das großzügige Wohnzimmer bietet direkten Zugang zur Terrasse und sorgt durch große Fensterflächen für eine helle, freundliche Wohnatmosphäre. Angrenzend befindet sich die Küche mit ausreichend Platz für eine moderne Einbauküche. Das Schlafzimmer ist ruhig gelegen und bietet einen angenehmen Rückzugsort. Ergänzt wird das Raumangebot durch das modernisierte Badezimmer. Zusätzlich stehen eine praktische Werkstatt sowie ein direkter Zugang zur Garage zur Verfügung, was insbesondere für Hobbyhandwerker oder zusätzlichen Stauraum von Vorteil ist.

Das Dachgeschoss erweitert die Wohnfläche um weitere Räume: Hier befinden sich zwei gut geschnittene Schlafzimmer sowie ein weiteres Badezimmer. Ein großzügiger Dachbodenbereich bietet zusätzliche Nutz- oder Ausbaureserven. Der Flur verbindet alle Räume und sorgt für eine klare Struktur auf dieser Ebene.

Abgerundet wird das Angebot durch einen Keller mit zwei Räumen, der zusätzliche Abstellmöglichkeiten oder Platz für Hobby und Hauswirtschaft bietet. Insgesamt präsentiert sich diese Immobilie als gepflegtes Zuhause mit solider Substanz, bereits erfolgten Modernisierungen und weiterem Potenzial – ideal für Familien oder Paare, die ruhiges Wohnen in naturnaher Umgebung schätzen.

**Codice oggetto: 26418047 - 26524 Berumbur**

## **Dettagli dei servizi**

- **Ruhige Lage in Sackgassenstraße**
- **Attraktive Feldrandlage**
- **Ebenerdiges Wohnen**
- **Großzügiges Grundstück**
- **Hohlschichtdämmung**
- **Modernisiertes Badezimmer**
- **Erneuerte Heizungsanlage**
- **Neuwertige Auffahrt**
- **Helle und gut geschnittene Räume**
- **Drei Schlafzimmer**
- **Praktische Werkstatt direkt am Haus**
- **Garage mit Elektrischen Garagentor**
- **Keller mit zwei Räumen**
- **Rollläden**

**Codice oggetto: 26418047 - 26524 Berumbur**

## **Tutto sulla posizione**

Berumbur ist eine charmante Gemeinde im Landkreis Aurich in Niedersachsen und überzeugt durch ihre ruhige, naturnahe Lage sowie eine gute Anbindung an die umliegenden Städte und die Nordseeküste. Die Ortschaft liegt unweit der bekannten Küstenorte wie Norddeich und Norden, sodass sowohl das Wattenmeer als auch zahlreiche Freizeit- und Erholungsmöglichkeiten in kurzer Zeit erreichbar sind. Die Umgebung ist geprägt von weitläufigen Feldern, Wiesen und kleinen Waldgebieten, was Berumbur besonders für Naturliebhaber und Ruhesuchende attraktiv macht.

Trotz der idyllischen Lage bietet Berumbur eine solide Infrastruktur für den täglichen Bedarf. Einkaufsmöglichkeiten, Ärzte, Apotheken sowie Schulen und Kindergärten befinden sich in den nahegelegenen Orten, insbesondere in Norden, das in wenigen Fahrminuten erreichbar ist. Darüber hinaus sorgt die gute Verkehrsanbindung über die Bundesstraßen sowie den öffentlichen Nahverkehr für eine unkomplizierte Erreichbarkeit der umliegenden Städte wie Aurich oder Emden.

Ein besonderes Highlight ist der nahegelegene Badeseesee sowie verschiedene Freizeitangebote wie Rad- und Wanderwege, die zu ausgedehnten Touren durch die ostfriesische Landschaft einladen. Auch Golfiebhaber kommen in der Region auf ihre Kosten. Insgesamt bietet Berumbur eine gelungene Kombination aus ruhigem Wohnen im Grünen und der Nähe zu städtischer Infrastruktur sowie zur Nordsee – ideal für Familien, Pendler oder alle, die die Lebensqualität in Ostfriesland zu schätzen wissen.

**Codice oggetto: 26418047 - 26524 Berumbur**

## **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: 26418047 - 26524 Berumbur**

## **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)**