

Berumbur - Hage

# Großzügiges Wohnen auf attraktivem Grundstück in ruhiger Lage in Berumbur

Codice oggetto: 26361026



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

PREZZO D'ACQUISTO: 395.000 EUR • SUPERFICIE NETTA: ca. 176 m<sup>2</sup> • VANI: 5 • SUPERFICIE DEL TERRENO: 5.668 m<sup>2</sup>

**Codice oggetto: 26361026 - 26524 Berumbur - Hage**

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

Codice oggetto: 26361026 - 26524 Berumbur - Hage

## A colpo d'occhio

Codice oggetto	26361026
Superficie netta	ca. 176 m <sup>2</sup>
Tipologia tetto	a falde spezzate
Vani	5
Camere da letto	3
Bagni	2
Anno di costruzione	1996
Garage/Posto auto	2 x Carport, 2 x superficie libera, 1 x Garage

Prezzo d'acquisto	395.000 EUR
Casa	Casa unifamiliare
Compenso di mediazione	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Modernizzazione / Riqualificazione	1996
Stato dell'immobile	Curato
Tipologia costruttiva	massiccio
Caratteristiche	Terrazza, Bagni di servizio, Giardino / uso comune, Cucina componibile, Balcone

Codice oggetto: 26361026 - 26524 Berumbur - Hage

## Dati energetici

Tipologia di riscaldamento	<b>centralizzato</b>	Certificazione energetica	<b>Attestato Prestazione Energetica</b>
Riscaldamento	<b>Gas</b>	Consumo energetico	<b>156.00 kWh/m<sup>2</sup>a</b>
Certificazione energetica valido fino a	<b>26.03.2036</b>	Classe di efficienza energetica	<b>E</b>
Fonte di alimentazione	<b>Gas</b>	Anno di costruzione secondo il certificato energetico	<b>1996</b>

Codice oggetto: 26361026 - 26524 Berumbur - Hage

## La proprietà



Codice oggetto: 26361026 - 26524 Berumbur - Hage

## La proprietà



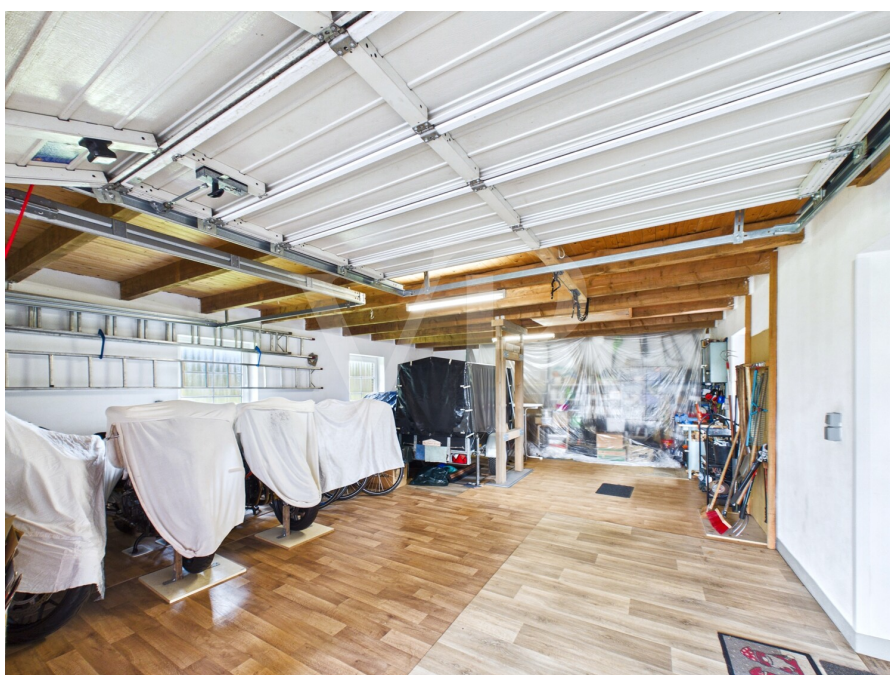
Codice oggetto: 26361026 - 26524 Berumbur - Hage

## La proprietà



Codice oggetto: 26361026 - 26524 Berumbur - Hage

## La proprietà



Codice oggetto: 26361026 - 26524 Berumbur - Hage

## La proprietà



Codice oggetto: 26361026 - 26524 Berumbur - Hage

## La proprietà



**Codice oggetto: 26361026 - 26524 Berumbur - Hage**

## Una prima impressione

Dieses Einfamilienhaus bietet alles, was sich Familien wünschen – eine Vielzahl attraktiver Ausstattungsmerkmale und Nutzungsmöglichkeiten auf einem großzügigen Grundstück von insgesamt 5.668 Quadratmetern. Davon entfallen 1.946 Quadratmeter auf reine Grünfläche. Die übrige Grundstücksfläche umfasst Wege-, Zufahrts- und gepflegte Grundstücksflächen mit vielseitigen Nutzungsmöglichkeiten rund um Haus, Terrassen, Garage und Gartenbereich.

Neben dem Hauptgebäude steht dem neuen Eigentümer ein zusätzliches Baugrundstück zur Verfügung, das vielfältige Optionen für zukünftige Gestaltungsideen eröffnet.

Das Haus ist ebenerdig bewohnbar und eignet sich daher hervorragend für unterschiedliche Lebenssituationen. Für angenehme Wärme sorgt eine moderne Therme aus dem Jahr 2014. Zusätzlich ist im Erdgeschoss eine Fußbodenheizung in Küche und Badezimmer installiert, die für ein behagliches Wohnklima sorgt. Außenjalousien bieten effektiven Sonnenschutz und unterstützen ein angenehmes Raumgefühl. Das gedämmte Dach trägt zusätzlich zur Energieeffizienz des Hauses bei.

Die vorhandene Einbauküche aus dem Jahr 1994 ist harmonisch in das Wohnkonzept integriert. Das Haus verfügt über eine Loggia sowie insgesamt vier Terrassen, die viel Raum für entspannte Stunden im Freien bieten. Ein massives Gartenhaus im Klinkerbau eröffnet zusätzliche Nutzungsmöglichkeiten – sei es als Teestube, Hobbyraum, Atelier, Stauraum oder Raum für Kindergeburtstage.

Mit der großzügigen Garage für bis zu vier Fahrzeuge sowie einem zusätzlichen Doppelcarport kommen auch Auto- und Hobbysammler voll auf ihre Kosten. Ein leistungsstarker DSL-Anschluss (50er Internet) ermöglicht zudem problemloses Arbeiten im Homeoffice oder komfortables Streaming.

Eine integrierte Zisterne unterstützt die nachhaltige Wasserversorgung im Gartenbereich – ein besonderer Vorteil für Gartenliebhaber. Die Zufahrt zur Garage und zum Doppelcarport ist bequem und großzügig angelegt.

Die Liegenschaft beeindruckt mit altem Baumbestand aus Obst-, Nuss- und Laubbäumen. Die weitläufigen Außenflächen bieten vielfältige Möglichkeiten zur individuellen Nutzung – ob großer Pool, Spiellandschaft für Kinder oder ein gemütlicher Rückzugsort im Grünen.

Die Kombination aus großem Grundstück und zusätzlichem Baugrundstück eröffnet

**attraktive Perspektiven für Wohnen und Entwicklung. Mehrere Terrassen und die Loggia schaffen verschiedene Rückzugsorte im Außenbereich, die individuell gestaltet werden können. Die Raumaufteilung ermöglicht komfortables Wohnen auf einer Ebene.**

**Ein nahegelegener Wald in nur etwa 500 Metern Luftlinie bietet zusätzlichen Raum für erholsame Spaziergänge und Naturgenuss.**

**Das massive Gartenhaus ergänzt das Ensemble ideal und erweitert die Nutzungsmöglichkeiten des Grundstücks. Besonders hervorzuheben ist die einzigartige Kombination aus weitem Blick über grüne Weiden und idyllischem Baumbestand. Die großzügige Grünfläche bietet viel Platz für Freizeitaktivitäten oder einen weitläufigen Garten zur Erholung.**

**Die naturnahe Umgebung lädt zu Spaziergängen, Fahrradtouren und vielfältigen Freizeitaktivitäten im Grünen ein. Gleichzeitig profitieren Bewohner von der Nähe zur Nordseeküste sowie zu den ostfriesischen Inseln, die in kurzer Zeit erreichbar sind und einen hohen Erholungs- und Freizeitwert bieten.**

**Dank der guten Verkehrsanbindung sind auch die Städte Norden und Aurich schnell erreichbar und erweitern das Angebot an Einkaufsmöglichkeiten, Gastronomie, Kultur und weiterführender Infrastruktur.**

**Die hochwertige Ausstattung – von der modernen Heiztechnik bis zu den großzügigen Außenflächen – macht dieses Einfamilienhaus besonders interessant für Menschen, die Wert auf Raum, Flexibilität und vielseitige Nutzungsmöglichkeiten legen.**

**Verschaffen Sie sich selbst einen Eindruck von den zahlreichen Möglichkeiten dieser besonderen Immobilie und vereinbaren Sie gerne einen persönlichen Besichtigungstermin.**

**Codice oggetto: 26361026 - 26524 Berumbur - Hage**

## **Dettagli dei servizi**

- > **Therme aus 2014**
- > **Außenjalousien**
- > **Ebenerdig bewohnbar**
- > **Fußbodenheizung in Küche und Bad EG**
- > **Einbauküche aus 1994**
- > **Dach gedämmt**
- > **Loggia**
- > **Vier Terrassen**
- > **Gemauertes Gartenhaus**
- > **Zisterne**
- > **Garage für vier Fahrzeuge**
- > **Doppelcarport**
- > **DSL-50-Internetanschluss**
- > **Großzügiges Grundstück mit 3.722 m<sup>2</sup>**
- > **1.946 m<sup>2</sup> zusätzliche Grünfläche**
- > **Zusätzliches Baugrundstück**

**Codice oggetto: 26361026 - 26524 Berumbur - Hage**

## **Tutto sulla posizione**

**Berumbur ist eine ruhige Wohngemeinde im Landkreis Aurich in Ostfriesland, Niedersachsen. Der Ort liegt in unmittelbarer Nähe zur Stadt Norden und bietet eine naturnahe Lage mit guter Anbindung an die Nordseeküste sowie die beliebten Küstenorte und Inseln. Die Umgebung ist geprägt von weitläufigen Grünflächen, Wiesen und einer typisch ostfriesischen Landschaft, die einen hohen Erholungswert bietet. Einkaufsmöglichkeiten, Schulen, Ärzte und weitere Einrichtungen des täglichen Bedarfs befinden sich in der näheren Umgebung und sind schnell erreichbar. Durch die gute Verkehrsanbindung eignet sich Berumbur sowohl für ruhiges Wohnen im Grünen als auch als Ausgangspunkt für Ausflüge an die Nordsee.**

**Codice oggetto: 26361026 - 26524 Berumbur - Hage**

## **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: 26361026 - 26524 Berumbur - Hage**

## **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)**