

Südbrookmerland

# Neuwertiger Bungalow in bester Ausstattungsqualität

Codice oggetto: 262100091



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

PREZZO D'ACQUISTO: 439.000 EUR • SUPERFICIE NETTA: ca. 130 m<sup>2</sup> • VANI: 3 • SUPERFICIE DEL TERRENO: 471 m<sup>2</sup>

**Codice oggetto: 262100091 - 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: 262100091 - 26624 Südbrookmerland**

## A colpo d'occhio

Codice oggetto	262100091
Superficie netta	ca. 130 m <sup>2</sup>
Vani	3
Camere da letto	2
Bagni	2
Anno di costruzione	2022
Garage/Posto auto	3 x superficie libera, 1 x Garage

Prezzo d'acquisto	439.000 EUR
Compenso di mediazione	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Stato dell'immobile	Come nuovo
Tipologia costruttiva	massiccio
Superficie lorda	ca. 17 m <sup>2</sup>
Caratteristiche	Terrazza, Cucina componibile

**Codice oggetto: 262100091 - 26624 Südbrookmerland**

## **Dati energetici**

<b>Tipologia di riscaldamento</b>	<b>centralizzato</b>	<b>Certificazione energetica</b>	<b>Attestato Prestazione Energetica</b>
<b>Riscaldamento</b>	<b>Gas</b>	<b>Consumo energetico</b>	<b>74.60 kWh/m²a</b>
<b>Certificazione energetica valido fino a</b>	<b>23.02.2036</b>	<b>Classe di efficienza energetica</b>	<b>B</b>
<b>Fonte di alimentazione</b>	<b>Gas</b>	<b>Anno di costruzione secondo il certificato energetico</b>	<b>2022</b>

Codice oggetto: 262100091 - 26624 Südbrookmerland

## La proprietà



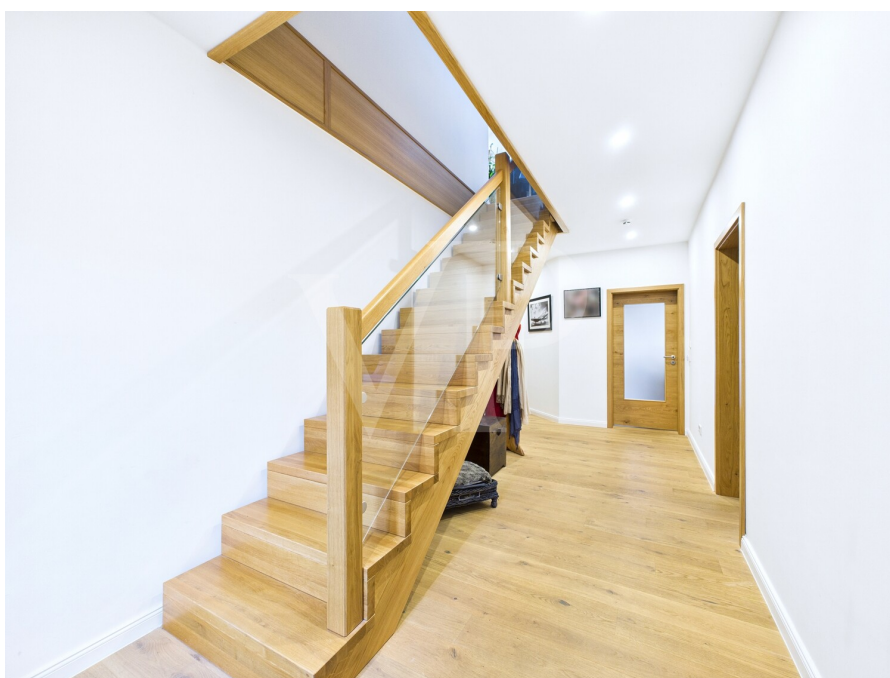
Codice oggetto: 262100091 - 26624 Südbrookmerland

## La proprietà



Codice oggetto: 262100091 - 26624 Südbrookmerland

## La proprietà



Codice oggetto: 262100091 - 26624 Südbrookmerland

## La proprietà



Codice oggetto: 262100091 - 26624 Südbrookmerland

## La proprietà



Codice oggetto: 262100091 - 26624 Südbrookmerland

## La proprietà



**Codice oggetto: 262100091 - 26624 Südbrookmerland**

## Una prima impressione

Dieser neuwertige Bungalow aus dem Baujahr 2022 überzeugt mit moderner Architektur, hochwertiger Ausstattung und komfortablem, ebenerdigen Wohnen. Auf ca. 130 m<sup>2</sup> Wohnfläche bietet die Immobilie ein durchdachtes Raumkonzept, das sowohl für Paare als auch für Familien oder das Wohnen im Alter ideale Voraussetzungen schafft. Das 471 m<sup>2</sup> große Grundstück punktet mit pflegeleichter Gestaltung und einer sonnigen Terrasse, die zum Entspannen und Verweilen im Freien einlädt.

Bereits beim Betreten des Hauses wird der hohe Baustandard spürbar. Hochwertige Echtholzböden und massive Holztüren verleihen den Räumen eine warme, elegante Atmosphäre. Große, dreifachverglaste Fenster sorgen für viel Tageslicht und hervorragende Energieeffizienz, während elektrische Außenjalousien zusätzlichen Komfort und Sichtschutz bieten. Deckenspots unterstreichen das moderne Wohnambiente und gewährleisten eine optimale Ausleuchtung.

Der großzügige Wohn- und Essbereich bildet das Herzstück des Hauses und bietet direkten Zugang zur Terrasse. Die hochwertige Ausstattung setzt sich im gesamten Haus fort und wird durch ein stilvolles Badezimmer im Erdgeschoss mit Badewanne ergänzt, das zum Entspannen einlädt.

Für ein angenehmes Raumklima sorgt die Fußbodenheizung in Kombination mit einer neuwertigen Gasbrenntherme. Ergänzt wird das energetische Konzept durch eine Solarthermieanlage, die die Warmwasseraufbereitung unterstützt und zur Senkung der Energiekosten beiträgt.

Eine Garage sowie zusätzliche PKW-Stellplätze bieten ausreichend Platz für Fahrzeuge und Stauraum. Die ebenerdige Bauweise ermöglicht barrierearmes Wohnen und macht die Immobilie besonders zukunftssicher.

Insgesamt präsentiert sich dieser Bungalow als hochwertiges, bezugsfertiges Zuhause mit moderner Technik, stilvoller Ausstattung und hohem Wohnkomfort.

**Codice oggetto: 262100091 - 26624 Südbrookmerland**

## **Dettagli dei servizi**

- **dreifachverglaste Kunststofffenster**
- **zwei Einbauküchen**
- **Fußbodenheizung**
- **Garage**
- **ebenerdige Wohnbarkeit**
- **hochwertige Echtholzböden**
- **Terrasse**
- **PKW-Stellplätze**
- **neuwertige Gasbrenntherme**
- **elektrische Außenjalousien**
- **Solarthermie**
- **massive Holztüren**
- **Badezimmer mit Badewanne im EG**
- **hochwertiger Baustandard**
- **Deckenspots für ideale Beleuchtung**

**Codice oggetto: 262100091 - 26624 Südbrookmerland**

## **Tutto sulla posizione**

**Die Immobilie befindet sich in Südbrookmerland in ruhiger Wohnlage vom Ortsteil Neu Ekels und überzeugt durch eine gelungene Kombination aus naturnahem Wohnen und hervorragender Infrastruktur.**

**Die Nähe zur Nordseeküste verleiht dem Standort einen besonderen Reiz. Beliebte Küstenorte und Fähranleger zu den ostfriesischen Inseln sind in überschaubarer Zeit erreichbar und bieten vielfältige Möglichkeiten zur Erholung, für Ausflüge sowie für Wassersport- und Naturfreunde.**

**Im direkt benachbarten Moordorf profitieren Bewohner von einer sehr guten Nahversorgung. Sämtliche Einkaufsmöglichkeiten des täglichen Bedarfs – darunter Supermärkte, Bäckereien, Apotheken, Banken sowie Ärzte und weitere Dienstleister – sind schnell und bequem erreichbar. Auch Kindergärten, Schulen und Freizeitangebote befinden sich in der näheren Umgebung und unterstreichen die Familienfreundlichkeit des Standorts.**

**Die Verkehrsanbindung ist ebenfalls als äußerst günstig zu bewerten. Über die gut ausgebauten Bundesstraßen in der Region bestehen zügige Verbindungen in die umliegenden Städte wie Aurich, Emden und Norden. Dadurch sind sowohl Arbeitsplätze, weiterführende Schulen als auch kulturelle und wirtschaftliche Angebote der Region schnell erreichbar.**

**Insgesamt bietet die Lage eine attraktive Mischung aus ruhigem Wohnen im Grünen, Küstennähe und einer ausgezeichneten Infrastruktur – ideal für Familien, Berufspendler und alle, die die ostfriesische Lebensqualität schätzen.**

**Codice oggetto: 262100091 - 26624 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: 262100091 - 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)**