Südbrookmerland

Modernisiertes Einfamilienhaus mit parkähnlichem Garten in Südbrookmerland

??????? ????????: 25210049

???? ??????: 189.000 EUR • ?????????: ca. 90 m² • ???????: 4 • ?????? ???: 1.178 m²

??????? ????????: 25210049 - 26624 Südbrookmerland

- ?? ??? ?????
- ?? ???????
- ?????????? ????????
- ??? ????? ????????
- ???????????? ??? ???????
- ??? ??? ??? ?????????
- ????? ???????????
- ?????????? ????????????

??????? ????????: 25210049 - 26624 Südbrookmerland

?? ??? ?????

??????? ????????	25210049
?????????	ca. 90 m²
????? ??????	?????????? ?????
???????	4
????????? ??? ????????	2
????????	1
???? ??????????	1952
????? ??????????	2 x ?????????? ????? ??????????, 1 x ??????

???? ??????	189.000 EUR
?????	?????????? ????????????
?????????	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
???? ???????????	2023
??????? ??????????	??????
???????????????? ?????	ca. 24 m²
??????	??????, ????????????? ???????

??????? ????????: 25210049 - 26624 Südbrookmerland

?????????? ????????

????????? ?????????	???????? ????????
???? ?????????	?????
?????????? ????????????? ?????? ???	05.05.2035
???? ?????????	?????

????????????? ?????????	BEDARF
?????? ?????? ?????????	367.50 kWh/m²a
????????? ?????????? ????????	H
???? ?????????? ??????? ?? ?? ????????? ?????????????	1952

??????? ????????: 25210049 - 26624 Südbrookmerland

?? ???????

??????? ????????: 25210049 - 26624 Südbrookmerland

?? ???????

??????? ????????: 25210049 - 26624 Südbrookmerland

?? ???????

??????? ????????: 25210049 - 26624 Südbrookmerland

?? ???????

??????? ????????: 25210049 - 26624 Südbrookmerland

?? ???????

??????? ????????: 25210049 - 26624 Südbrookmerland

?? ???????

??????? ????????: 25210049 - 26624 Südbrookmerland

??? ????? ????????

Dieses gepflegte Einfamilienhaus aus dem Jahr 1952 befindet sich in ruhiger und naturnaher Lage von Südbrookmerland. Es steht auf einem großzügigen Grundstück von 1.178?m² und bietet eine Wohnfläche von etwa 90?m². Die Immobilie wurde laufend instand gehalten und in den letzten Jahren mehrfach modernisiert – zuletzt im Jahr 2023. Sie eignet sich ideal für Paare, kleine Familien oder Ruhesuchende, die ein Zuhause mit Charakter und schönem Außenbereich schätzen. Im Erdgeschoss erwartet Sie ein zentraler Flur, von dem aus alle Räume erreichbar sind. Die helle Küche wurde 2023 mit neuen Fenstern inklusive elektrischer Rollläden ausgestattet und bietet Platz für Alltag und Genuss. Direkt daneben befindet sich ein kleines, gemütliches Esszimmer mit schönem Blick in den Garten. Die Terrassentür – 2023 erneuert – verbindet Innen- und Außenbereich auf angenehme Weise. Im Januar 2025 wurde die Terrasse zudem mit einer modernen Überdachung ausgestattet, sodass sie ganzjährig nutzbar ist. Das Wohnzimmer bietet eine angenehme Größe, viel Tageslicht und flexible Nutzungsmöglichkeiten. Im Dachgeschoss befinden sich ein ruhiges Schlafzimmer mit Blick ins Grüne sowie ein großzügiges Badezimmer mit Badewanne und separater Dusche – ideal für entspannte Momente ebenso wie für die tägliche Routine. Ergänzt wird das Raumangebot durch praktische Nutzräume: Ein Hauswirtschaftsraum bietet Platz für Waschmaschine und Trockner, ein zusätzlicher Abstellraum schafft Ordnung. Eine Garage ist ebenfalls vorhanden. Die Einfahrt wurde 2016 neu gepflastert und bietet ausreichend Stellfläche. Die Haustür wurde 2024 erneuert und fügt sich harmonisch in das gepflegte Gesamtbild ein. Ein Highlight ist der liebevoll angelegte Garten: Ein gepflegter Weg führt durch die grüne Oase bis zu einer idyllischen Sitzecke am hinteren Ende des Grundstücks – ein perfekter Ort zum Verweilen. Dieses Haus vereint Substanz, Charme und eine angenehme Wohnlage zu einem rundum stimmigen Gesamtbild. Wer ein liebevoll gepflegtes Zuhause mit Potenzial sucht, wird hier fündig.

??????? ????????: 25210049 - 26624 Südbrookmerland

????????????? ??? ???????

- Garten
- Garage
- Überdachte Terrasse
- 2 Freiplätze
- Elektrische Rollläden
- Einbauküche
- Großer Garten
- Sauna

??????? ????????: 25210049 - 26624 Südbrookmerland

??? ??? ??? ?????????

Das Einfamilienhaus befindet sich in ruhiger Wohnlage von Südbrookmerland, einer beliebten Gemeinde im Herzen Ostfrieslands. Die Umgebung ist geprägt von gepflegten Einfamilienhäusern, viel Grün und einer angenehmen Nachbarschaft – ideal für Familien, Paare oder Ruhesuchende, die naturnah und dennoch gut angebunden wohnen möchten. Die Immobilie liegt verkehrsgünstig nahe der Hauptstraße?72, die eine schnelle Verbindung zu den Städten Aurich, Norden und Emden ermöglicht. So sind zentrale Ziele der Region bequem und zügig mit dem Auto erreichbar. Eine Bushaltestelle befindet sich ebenfalls in unmittelbarer Nähe und sorgt für eine gute Anbindung an den öffentlichen Nahverkehr. Südbrookmerland selbst bietet eine solide Infrastruktur mit Einkaufsmöglichkeiten, Ärzten, Apotheken, Kindergärten und Schulen – vieles davon in wenigen Minuten erreichbar. Auch für Freizeit und Erholung ist gesorgt: Die Region bietet zahlreiche Rad- und Wanderwege entlang der Kanäle und durch die weite ostfriesische Landschaft. Die Nähe zur Nordseeküste macht Südbrookmerland besonders attraktiv für Naturliebhaber und Erholungssuchende. Die beliebten Badeorte sind in kurzer Zeit erreichbar und bieten zusätzliche Freizeitmöglichkeiten am Wasser. Diese Lage vereint Ruhe, Natur und eine sehr gute Erreichbarkeit – ideal für alle, die ländliches Wohnen mit praktischer Anbindung schätzen.

??????? ????????: 25210049 - 26624 Südbrookmerland

????? ???????????

Es liegt ein Energiebedarfsausweis vor. Dieser ist gültig bis 5.5.2035. Endenergiebedarf beträgt 367.50 kwh/(m²*a). Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Gas. Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1952. Die Energieeffizienzklasse ist H. 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.

??????? ????????: 25210049 - 26624 Südbrookmerland

?????????? ????????????

??? ???????????? ???????????, ????????????? ?? ??? ???????? ???????????? ???:

Nils Onken

Fockenbollwerkstraße 1, 26603 Aurich
Tel.: +49 4941 - 99 03 98 0
E-Mail: ostfriesland@von-poll.com

To Disclaimer of von Poll Immobilien GmbH

www.von-poll.com