Südbrookmerland

Modernes Traumhaus für die ganze Familie in Südbrookmerland

Objektnummer: 26210065



KAUFPREIS: 629.000 EUR • WOHNFLÄCHE: ca. 220 m² • ZIMMER: 6 • GRUNDSTÜCK: 649 m²

Objektnummer: 26210065 - 26624 Südbrookmerland

- Auf einen Blick
- Die Immobilie
- Auf einen Blick: Energiedaten
- Ein erster Eindruck
- Ausstattung und Details
- Alles zum Standort
- Sonstige Angaben
- Ansprechpartner

Objektnummer: 26210065 - 26624 Südbrookmerland

Auf einen Blick

Objektnummer	26210065
Wohnfläche	ca. 220 m²
Dachform	Satteldach
Zimmer	6
Schlafzimmer	5
Badezimmer	2
Baujahr	2021
Stellplatz	1 x Carport, 1 x Freiplatz, 1 x Garage

Kaufpreis	629.000 EUR
Haustyp	Einfamilienhaus
Provision	Käuferprovision 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Modernisierung / Sanierung	2024
Zustand der Immobilie	neuwertig
Bauweise	Massiv
Nutzfläche	ca. 26 m²
Ausstattung	Terrasse, Gäste-WC, Einbauküche

Objektnummer: 26210065 - 26624 Südbrookmerland

Auf einen Blick: Energiedaten

Heizungsart	Fußbodenheizung
Wesentlicher Energieträger	Gas
Energieausweis gültig bis	26.04.2031
Befeuerung	Gas

Energieausweis	Bedarfsausweis
Endenergiebedarf	65.1 kWh/m²a
Energie-Effizienzklasse	B
Baujahr laut Energieausweis	2018

Objektnummer: 26210065 - 26624 Südbrookmerland

Ein erster Eindruck

Dieses außergewöhnlich gepflegte Einfamilienhaus aus dem Jahr 2021 verbindet modernes Wohnen mit hochwertiger Ausstattung, innovativer Haustechnik und einem durchdachten Raumkonzept. Auf rund 220 m² Wohnfläche erwartet Sie ein Zuhause, das Familien ebenso begeistert wie Paare mit Platzbedarf oder Menschen, die Wohnen und Arbeiten komfortabel miteinander verbinden möchten.
Bereits beim Betreten empfängt Sie ein großzügiges Entrée mit stilvoller Echtholztreppe und vermittelt sofort ein Gefühl von Weite, Eleganz und Wohnqualität. Die offene Gestaltung sorgt für einen einladenden ersten Eindruck und unterstreicht den modernen Charakter der Immobilie.
Das Herzstück des Hauses bildet der großzügige Wohn- und Essbereich. Bodentiefe Fensterflächen lassen viel Tageslicht herein und schaffen eine helle, freundliche Wohnatmosphäre. Von hier gelangen Sie direkt auf die großzügig überdachte Terrasse, die mit elektrischem Sonnenschutz ausgestattet ist und den Wohnbereich harmonisch in den liebevoll angelegten Garten erweitert. Ob gemütliche Familienabende, Grillfeste mit Freunden oder entspannte Stunden im Grünen – hier entstehen echte Lieblingsplätze.
Die moderne Wohnküche überzeugt mit ihrer hochwertigen Ausstattung, viel Arbeitsfläche und einem großzügigen Essbereich. Sie ist nicht nur funktionaler Mittelpunkt des Hauses, sondern auch Treffpunkt für Familie und Gäste. Kochen, Essen und gemeinsame Zeit verbringen verschmelzen hier auf angenehme Weise miteinander.
Ein besonderes Plus bietet das Schlafzimmer im Erdgeschoss. Es eignet sich ideal als Elternschlafzimmer, komfortables Gästezimmer oder großzügiges Homeoffice und macht das Haus auch für zukünftige Wohnkonzepte besonders attraktiv.
Im Obergeschoss stehen vier weitere helle Zimmer zur Verfügung, die flexibel als Kinderzimmer, Arbeitszimmer oder Hobbyräume genutzt werden können. Die offene Galerie verbindet die Räume harmonisch miteinander und sorgt für zusätzlichen Charme.
Die beiden hochwertig ausgestatteten Badezimmer bieten modernen Komfort auf hohem Niveau. Das großzügige Familienbad verfügt über eine Whirlpoolbadewanne, eine bodengleiche, barrierefreie Dusche sowie elegante Doppelwaschtische mit viel Stauraum. Ergänzt wird das Raumangebot durch ein stilvolles Gäste-WC im Erdgeschoss.
Auch technisch präsentiert sich diese Immobilie auf einem hervorragenden Niveau. Eine Photovoltaikanlage mit Batteriespeicher reduziert nachhaltig die Energiekosten, während Warmwasserkollektoren die Warmwasserbereitung unterstützen. Die moderne Junkers-Gastherme in Kombination mit Fußbodenheizung sorgt für angenehme Wärme im gesamten Haus. Klimasplitgeräte in allen Wohnräumen gewährleisten selbst an heißen Sommertagen jederzeit ein angenehmes Raumklima.
Der Außenbereich wurde ebenso durchdacht gestaltet wie das Haus selbst. Der

pflegeleicht angelegte Garten bietet viel Platz zum Spielen, Entspannen und Genießen. Eine automatische Sprinkleranlage übernimmt die Bewässerung in den Nachtstunden, während ein Mähroboter den Rasen zuverlässig pflegt. So bleibt mehr Zeit für die schönen Seiten des Lebens.
Auch die Nebengebäude setzen besondere Akzente. Die großzügige Garage verfügt ebenfalls über eine Fußbodenheizung und eröffnet vielfältige Nutzungsmöglichkeiten – ob als hochwertige Werkstatt, Fitnessraum oder komfortabler Hobbybereich.
Zusätzlich stehen ein Carport sowie weitere Stellflächen auf der gepflasterten Auffahrt zur Verfügung.
Elektrische Außenjalousien, moderne Alarmtechnik mit mehreren Überwachungskameras, Glasfaseranschluss, Insektenschutzelemente, Plissees sowie ein neu errichteter Sichtschutzzaun runden das hochwertige Gesamtbild dieser Immobilie eindrucksvoll ab.
Dieses Haus überzeugt nicht nur durch seine moderne Architektur und seine gehobene Ausstattung, sondern vor allem durch das harmonische Zusammenspiel aus Wohnkomfort, Energieeffizienz und Lebensqualität. Es ist ein Zuhause, das keine Wünsche offen lässt und den neuen Eigentümern viele Jahre Freude bereiten wird.

Objektnummer: 26210065 - 26624 Südbrookmerland

Ausstattung und Details

- Baujahr 2021
- ca. 220 m² Wohnfläche
- ca. 649 m² Grundstück
- Garage mit Fußbodenheizung
- Carport
- Alarmanlagensystem von Abus mit 4 Kameras
- PV-Anlage 5kW + 5kW Speicher von 2023
- Luftwärmepumpe
- 2x Warmwasserkollektoren zur Warmwasserunterstützung
- Gastherme 2021 von Junkers
- Klimasplitgeräte in allen Räumen
- Elektrische Außenjalousien
- Elektrischer Sonnenschutz vom Terrassendach
- Dachboden ausgebaut: mit Teppich und Raufasertapete
- Plissees
- Insektenschutzelemente
- Neuer Sichtschutzzaun
- Sprinkleranlage im Garten (nachts)
- Rasenmäherroboter

Objektnummer: 26210065 - 26624 Südbrookmerland

Alles zum Standort

Die Immobilie befindet sich in einer ruhigen und familienfreundlichen Wohngegend von Südbrookmerland. Das gepflegte Wohnumfeld mit überwiegend Einfamilienhäusern bietet eine angenehme Nachbarschaft und verbindet naturnahes Wohnen mit einer sehr guten Infrastruktur.
Kindergärten, Grund- und weiterführende Schulen sind in wenigen Fahrminuten erreichbar. Einkaufsmöglichkeiten des täglichen Bedarfs wie Supermärkte, Bäckereien, Apotheken, Banken sowie verschiedene Restaurants und Cafés befinden sich ebenfalls in der näheren Umgebung.
Auch die medizinische Versorgung ist hervorragend. Allgemeinmediziner, Fachärzte, Apotheken sowie das Klinikum Aurich sind schnell erreichbar und sorgen für eine umfassende Gesundheitsversorgung.
Für Freizeit und Erholung bietet die Region zahlreiche Möglichkeiten. Das nahegelegene Große Meer lädt zu Wassersport, Spaziergängen und Fahrradtouren ein. Die Auricher Innenstadt mit vielfältigen Einkaufsmöglichkeiten, Restaurants, Cafés, einem Kino sowie weiteren Freizeit- und Kulturangeboten erreichen Sie in kurzer Fahrzeit.
Die Verkehrsanbindung ist ausgezeichnet. Über die Bundesstraßen B72 und B210 gelangen Sie schnell nach Aurich, Emden, Norden und Leer. Mehrere Busverbindungen sorgen zudem für eine gute Anbindung an den öffentlichen Nahverkehr. Die Nähe zur Nordseeküste und den ostfriesischen Inseln macht den Standort zusätzlich besonders attraktiv.

Objektnummer: 26210065 - 26624 Südbrookmerland

Sonstige Angaben

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.

Objektnummer: 26210065 - 26624 Südbrookmerland

Ansprechpartner

Weitere Informationen erhalten Sie über Ihren Ansprechpartner:

Nils Onken

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

Zum Impressum der von Poll Immobilien GmbH

www.von-poll.com