Berumbur

Hochwertige Stadtvilla mit Pool in Berumbur

??????? ????????: 25210004

???? ??????: 635.000 EUR • ?????????: ca. 193,65 m² • ???????: 6 • ?????? ???: 814 m²

??????? ????????: 25210004 - 26524 Berumbur

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

??????? ????????: 25210004 - 26524 Berumbur

?? ??? ?????

??????? ????????	25210004
?????????	ca. 193,65 m²
???????	6
????????? ??? ????????	3
????????	2
???? ??????????	2019
????? ??????????	2 x ?????????? ????? ??????????, 1 x ??????

???? ??????	635.000 EUR
?????	????
?????????	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
??????? ??????????	??????
????????????????? ?????	ca. 26 m²
??????	???????, WC ??????????, ??????, ?????, ????????

??????? ????????: 25210004 - 26524 Berumbur

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

????????? ?????????	?????????? ????????
???? ?????????	?????
?????????? ????????????? ?????? ???	28.06.2032
???? ?????????	?????

????????????? ?????????	VERBRAUCH
?????? ????????? ?????????	84.80 kWh/m²a
????????? ???????????? ????????	C
???? ?????????? ??????? ?? ?? ?????????? ?????????????	2019

??????? ????????: 25210004 - 26524 Berumbur

?? ???????

??????? ????????: 25210004 - 26524 Berumbur

?? ???????

??????? ????????: 25210004 - 26524 Berumbur

?? ???????

??????? ????????: 25210004 - 26524 Berumbur

?? ???????

??????? ????????: 25210004 - 26524 Berumbur

?? ???????

??????? ????????: 25210004 - 26524 Berumbur

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

Diese exklusive Stadtvilla lässt keine Wünsche offen. Auf ca. 194 m² Wohnfläche erwartet Sie ein hoher Wohnkomfort durch das modern Raumkonzept. Beim Betreten der Immobilie werden Sie durch einen großzügigen Flur empfangen. Dieser gewährt Ihnen Zugang zu allen Räumen des Erdgeschosses und wird durch eine beleuchtete und geflieste Treppe ergänzt. Zu Ihrer Rechten gelangen Sie zu einem Gäste-WC, welches mit einer ebenerdigen Regendusche ausgestattet ist. Die Kupferarmatur verleiht dem Raum einen besonderen Charakter und vermittelt einen ersten Eindruck der hochwertigen Ausstattung. Neben dem Gäste-WC finden Sie ein Arbeitszimmer, welches auf der anderen Seite an die offene Wohnküche grenzt. Dieses Zimmer überzeugt durch die großzügige Gestaltung, sodass es sich über den gesamten hinteren Teil der Stadtvilla erstreckt. Die offene Küche, welche mit hochwertigen Elektrogeräten und einer Kücheninsel versehen ist, bietet ausreichend Platz für gemütliche Kochabende mit den Liebsten. Die bodentiefen Fenster, die sich nahezu durch alle Räume ziehen, gewähren einen idyllischen Blick in den sonnigen Garten, dem Pool und über die weiten Felder, die sich direkt neben der Immobilie befinden. Der angrenzende Hauswirtschaftsraum ist zudem bereits mit einer Waschmaschine und einem Trockner ausgestattet. Bei Interesse können die Geräte in der Immobilie verbleiben. Über die Treppe im Flur gelangen Sie in das Obergeschoss, welches keine Schrägen aufweist und so mit ausreichend Stellfläche für Ihre Einrichtung überzeugt. Hier finden Sie ein Schlafzimmer mit Ankleidebereich und eigenem Balkon, sowie zwei Kinderzimmer und ein hochwertig gestaltetes Vollbad. Ausgestattet mit einer großen Badewanne und zwei Waschbecken, finden Sie hier zudem eine ebenerdige, gemauerte Dusche. Die bodentiefen Fenster gewähren auch hier einen freien Blick über die Felder und sind nach außen durch ein Geländer gesichert. Im Außenbereich wird das Angebot neben einer teilweise überdachten Terrasse, mit einer gemütlichen Sitzecke sowie durch einen eigenen beheizten Pool ergänzt. Der Pool ist mit einem Reinigungsroboter ausgestattet. Auch die Rasenpflege wird von einem Rasenmähroboter übernommen. Eine Garage bietet Ihnen zusätzlich weitere Lagerfläche für alle Gartengeräte und Fahrräder. Die gesamte Immobilie verfügt über eine Fußbodenheizung.

??????? ????????: 25210004 - 26524 Berumbur

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

- Elektr. Außenjalousien
- große Räume
- Kochinsel
- ebenerdige Duschen
- Badewanne
- hochwertige Ausstattung
- Wohnzimmer und Küche mit Zugang zur Terrasse
- neuwertiger Zustand
- Pool 8,00 x 4,00 x 1,50 m
- Pool-Reinigungsroboter
- Balkon
- Garten
- Rasenmähroboter
- unverbauter Feldblick
- Garage

??????? ????????: 25210004 - 26524 Berumbur

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

Diese hochwertige Stadtvilla finden Sie auf einem pflegleichten Grundstück in einer ruhigen Siedlungslage im Ortsteil Berumbur des ostfriesischen Luftkurortes Hage. Ein Kindergarten sowie eine Grundschule sind nicht weit entfernt und in wenigen Minuten haben Sie ebenfalls den Orstkern von Hage erreicht. Die Unternehmungen des täglichen Bedarfs (Einkaufsmöglichkeiten, Ärzte, Apotheken, Banken etc.) erreichen Sie in weniger als 5 Minuten bequem mit dem Fahrrad. Zum Strand und zu den Fähren zu den ostfriesischen Inseln, Juist und Norderney, im Nordseeheilbad Norddeich oder zur Stadt Norden gelangen Sie in wenigen Autominuten über die gute Infrastruktur. Das nächstgelegene Krankenhaus, die Ubbo-Emmius-Klinik Norden, befindet sich direkt am Ortseingang vor Norden.

??????? ????????: 25210004 - 26524 Berumbur

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

Es liegt ein Energieverbrauchsausweis vor. Dieser ist gültig bis 28.6.2032. Endenergieverbrauch beträgt 84.80 kwh/(m²*a). Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Gas. Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 2019. Die Energieeffizienzklasse ist C. 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.

??????? ????????: 25210004 - 26524 Berumbur

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

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

Nils Onken

Fockenbollwerkstraße 1 Aurich / ????????? ??????
E-Mail: ostfriesland@von-poll.com

To Disclaimer of von Poll Immobilien GmbH

www.von-poll.com