

Berumbur

# Modernisiertes Ferienhaus in unmittelbarer Nähe zum Kiessee in Berumbur

Objektnummer: 25418065

Neuvorstellung



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

KAUFPREIS: 239.000 EUR • WOHNFLÄCHE: ca. 63 m<sup>2</sup> • ZIMMER: 3 • GRUNDSTÜCK: 300 m<sup>2</sup>

Objektnummer: 25418065 - 26524 Berumbur

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

Objektnummer: 25418065 - 26524 Berumbur

## Auf einen Blick

Objektnummer	25418065	Kaufpreis	239.000 EUR
Wohnfläche	ca. 63 m <sup>2</sup>	Haus	Doppelhaushälfte
Dachform	Satteldach	Provision	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Zimmer	3	Modernisierung / Sanierung	2021
Schlafzimmer	2	Bauweise	Massiv
Badezimmer	2	Nutzfläche	ca. 65 m <sup>2</sup>
Baujahr	1973	Ausstattung	Terrasse, Kamin, Einbauküche
Stellplatz	2 x Freiplatz, 1 x Garage		

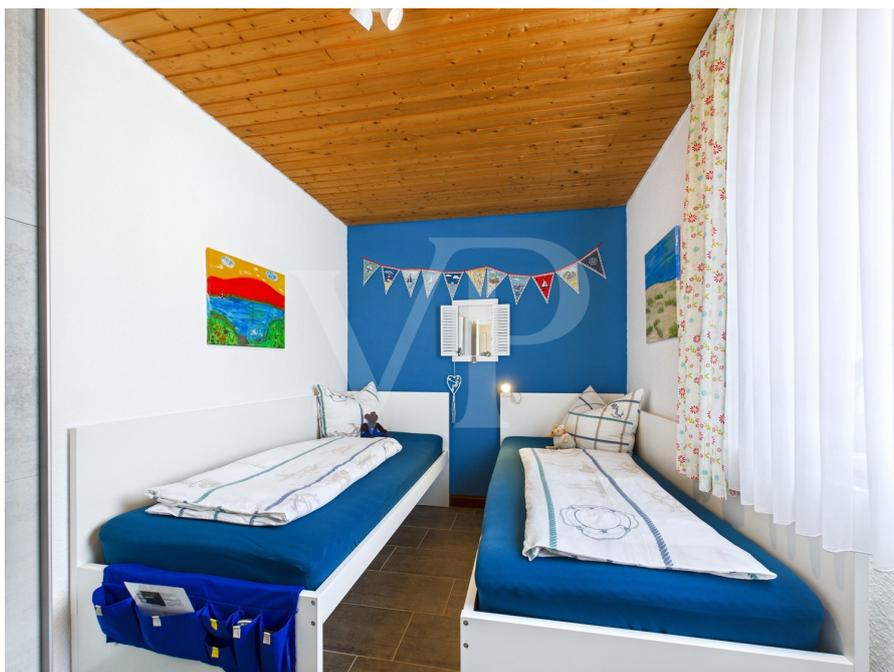
Objektnummer: 25418065 - 26524 Berumbur

## Auf einen Blick: Energiedaten

Heizungsart	Zentralheizung	Energieausweis	BEDARF
Wesentlicher Energieträger	Gas	Endenergiebedarf	194.10 kWh/m <sup>2</sup> a
Energieausweis gültig bis	14.07.2032	Energie-Effizienzklasse	F
Befuerung	Gas	Baujahr laut Energieausweis	1973

Objektnummer: 25418065 - 26524 Berumbur

## Die Immobilie



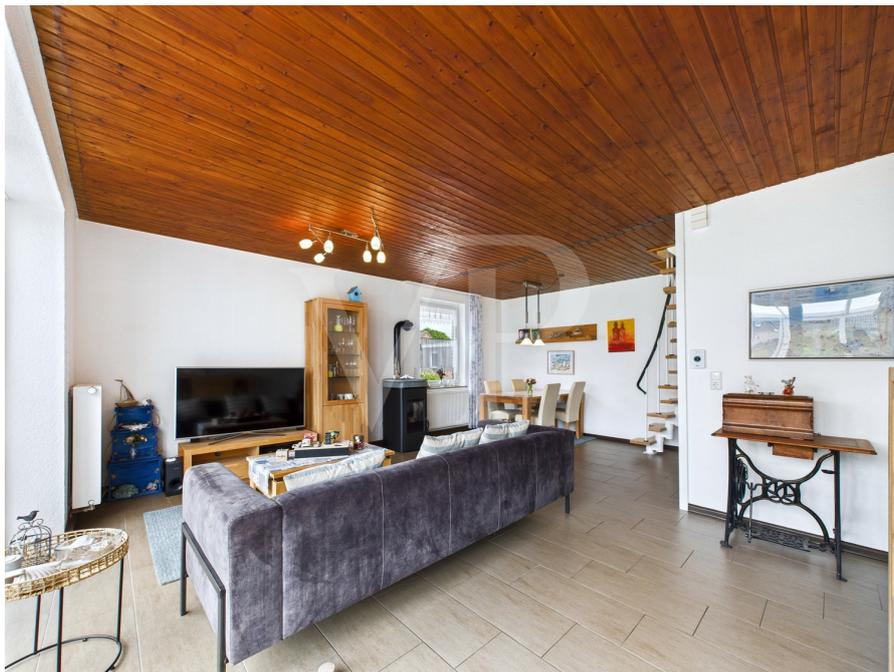
Objektnummer: 25418065 - 26524 Berumbur

## Die Immobilie



Objektnummer: 25418065 - 26524 Berumbur

## Die Immobilie



Objektnummer: 25418065 - 26524 Berumbur

## Die Immobilie



Objektnummer: 25418065 - 26524 Berumbur

## Die Immobilie



Objektnummer: 25418065 - 26524 Berumbur

## Die Immobilie



Objektnummer: 25418065 - 26524 Berumbur

## Die Immobilie



Objektnummer: 25418065 - 26524 Berumbur

## Ein erster Eindruck

Willkommen in Ihrem neuen Ferienhaus! Diese umfangreich modernisierte Doppelhaushälfte bietet neben einem gemütlichen Charme auch einen besonders hohen Wohnkomfort auf einer Wohnfläche von ca. 63 m<sup>2</sup>. Die Immobilie wurde ca. im Jahr 1973 auf einem ca. 300 m<sup>2</sup> großen Eigentumsgrundstück erbaut. Beim Betreten der Immobilie gelangen Sie zunächst in den Flur. Dieser führt Sie zu Ihrer Linken in die Küche, welche mit einer modernen und maßgefertigten Einbauküche aus dem Jahr 2018 versehen ist. Die Küche ist sowohl mit neuwertigen Elektrogeräten als auch mit einer Waschmaschine ausgestattet. Neben der Küche befindet sich das 2016 sanierte Badezimmer, welches in diesem Zuge mit einer ebenerdigen Dusche versehen wurde. Auf der rechten Seite des Flures gelangen Sie in das geräumige Kinderzimmer. Hier steht Ihnen ausreichend Platz für zwei Einzelbetten und einen Kleiderschrank zur Verfügung. Am Ende des Flures erreichen Sie das Herzstück dieser Immobilie - den offenen Wohn- und Essbereich. Durch die offene Raumgestaltung können Sie hier gemütliche Stunden mit Ihren Liebsten verbringen. Der 2021 eingebaute Pelletofen sorgt auch in den Wintermonaten für wohlige Wärme. Ein weiteres Highlight dieser Immobilie ist der 2021 errichtete Wintergarten, durch welchen das Raumangebot im Erdgeschoss erweitert wird. So können Sie Ihre freien Tage auch bei regnerischem Wetter problemlos genießen. Der Wintergarten wurde 2023 fertiggestellt und mit Fliesen versehen. Angrenzend an den Wohnbereich finden Sie das Schlafzimmer, welches idealerweise über zwei Eingänge verfügt, sodass Sie jede Bettseite über einen eigenen Zugang erreichen können. Durch die Fensterfront, die zum Wintergarten hin ausgerichtet ist, profitiert dieses Zimmer von einem hohen Tageslichteinfall. Zusätzlich ist ausgehend von dem Flur ein kleiner Abstellraum zu erreichen. Das Dachgeschoss dieser Immobilie ergänzt das Angebot um weitere Nutzfläche. Sie erreichen es über eine Raumsparntreppe, die Ihren Platz im Essbereich findet. Das Raumangebot wird durch zwei weitere Zimmer und ein Wannenbad ergänzt. Aktuell wird eines der Zimmer als Schlafzimmer und das andere als Lesezimmer genutzt. Im Außenbereich befindet sich zusätzlich zu dem Wintergarten eine kleine Terrasse. Zudem verfügt die Immobilie über eine Garage, welche Ihnen ausreichend Lagerfläche bietet. Abgerundet wird das Angebot durch zwei PKW-Stellplätze und einen Rasenmäroboter. Der Garten ist vollständig umzäunt und verfügt zudem über einen Tiefenbrunnen und eine Bewässerungsanlage. Die Immobilie befindet sich aktuell in Vermietung, weshalb die Besichtigungen immer nur zu Wechseln der Gäste durchgeführt werden können. Bei weiterem Interesse teilen wir auch gerne die Vermietungszahlen der letzten Jahre mit. Insgesamt befindet sich diese Immobilie in einem sehr gepflegten und umfassend modernisierten Zustand. In den letzten Jahren wurden laufend Renovierungsarbeiten und Sanierungsmaßnahmen durchgeführt. So wurden seit 2016

die Fenster getauscht, eine neue Heizungstherme und Heizkörper eingebaut, größtenteils die Bodenbeläge, Decken und tlw. auch Leitungen ausgewechselt. Gemäß dem geltenden Bebauungsplanes ist hier eine Ferienvermietung zulässig. Bei Rückfragen stehen Ihnen Jan Pflüger & Samantha Heine unter 04931-957549 zur Verfügung.

Objektnummer: 25418065 - 26524 Berumbur

## Ausstattung und Details

- Ferienhaus
- Keessee fußläufig erreichbar
- Ebenerdig bewohnbar
- Umfangreich renoviert und modernisiert
- Elektrische Außenjalousien
- Modernisiertes Badezimmer mit Villeroy und Boch Ausstattung
- Neuwertige Einbauküche
- Offenes Wohnkonzept
- Pelletofen
- Homematic-Steuerung
- Wintergarten
- Terrasse
- Tiefenbrunnen u. Bewässerungsanlage
- Umzäunter Garten
- PKW-Stellplatz
- Garage mit elektrischem Sektionaltor

Objektnummer: 25418065 - 26524 Berumbur

## Alles zum Standort

Diese Immobilie befindet sich auf einem gepflegten Grundstück in einem beliebten Ortsteil von Berumbur. Berumbur gehört dem Luftkurort Hage an und bietet neben der Nähe zur Natur ein harmonisches Wohnumfeld - ob für einen Ferientaufenthalt oder längerfristig. Wenige Meter von dieser Immobilie entfernt finden Sie das Kurzentrum von Hage - hier werden Ihnen verschiedenste Freizeitaktivitäten von Minigolf über Tennis bis hin zu einem Hallenbad und einem Freibad geboten. Neben dem vielfältigen Freizeitangebot lädt ein Restaurant zu einem gemütlichen Aufenthalt ein. Zugleich eignet sich der Kurpark rund um den Kieselsee insbesondere im Sommer zum Spazieren oder Entspannen. Ob See oder Wald - hier finden Sie beides, der großflächig angelegte Wald lädt ebenfalls zu ausgedehnten Spaziergängen ein. Die Unternehmungen des täglichen Bedarfs (Einkaufsmöglichkeiten, Ärzte, Apotheken, Banken etc.) erreichen Sie in weniger als 10 Minuten bequem mit dem Fahrrad in Hage. Die Nordsee ist in Norddeich nach einer kurzen Anfahrt zu erreichen. Der Norder Stadtteil verfügt gleichzeitig über einen eigenen Fähranleger zu den ostfriesischen Inseln Norderney und Juist. Die Innenstadt der Stadt Norden lädt zum Bummeln und zum Genuss von Köstlichkeiten in den verschiedenen Lokalisationen ein. Auch der Hager Sielort Hilgenriedersiel bietet Ihnen über den Naturstrand einen direkten Zugang zur Nordsee. Von Ihrem neuen Standort liegt Hilgenriedersiel ca. 10km entfernt. Für Ihre medizinische Versorgung stehen Ihnen nahe der Innenstadt verschiedenste Fachärzte und Einrichtungen zur Verfügung. Zudem ist die Stadt Norden mit einem eigenen Bahnhof ausgestattet, der sowohl für den Nah- als auch für den Fernverkehr ausgelegt ist. Von Berumbur aus lässt sich Norden bequem mit dem Nahverkehr oder mit dem Bürgerbus erreichen. Hier mangelt es Ihnen an nichts!

**Objektnummer: 25418065 - 26524 Berumbur**

## Weitere Informationen

Es liegt ein Energiebedarfsausweis vor. Dieser ist gültig bis 14.7.2032. Endenergiebedarf beträgt 194.10 kWh/(m<sup>2</sup>\*a). Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Gas. Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1973. Die Energieeffizienzklasse ist F.

**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: 25418065 - 26524 Berumbur

## Ansprechpartner

Weitere Informationen erhalten Sie über Ihren Ansprechpartner:

Nils Onken

---

Fockenbollwerkstraße 1 Aurich / Ostfriesland

E-Mail: [ostfriesland@von-poll.com](mailto:ostfriesland@von-poll.com)

*To Disclaimer of von Poll Immobilien GmbH*

---

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