

Blomberg

# Neuwertiges Zweifamilienhaus mit exklusiver Ausstattung in ruhiger Feldrandlage

????????? ??????????: 253610095

[www.von-poll.com](http://www.von-poll.com)???? ??????: 499.000 EUR • ??????????: ca. 202 m<sup>2</sup> • ?????????: 6 • ?????? ????: 630 m<sup>2</sup>

??????? ???????: 253610095 - 26487 Blomberg

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

???????? ??????????: 253610095 - 26487 Blomberg

?? ??? ??????

???????? ??????????	253610095	????? ???????	499.000 EUR
????????????	ca. 202 m <sup>2</sup>	??????	????????????
?????? ???????	???????????????? ??????	????????????	????????????????
?????????	6	????????????	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
???????????? ??? ??????????	4	?????????	???????
??????????	2	????????????	????????????
????? ?????????????	2021	????????????	ca. 20 m <sup>2</sup>
?????? ?????????????	4 x ????????????? ?????? ?????????????	????????????	????????, ??????, ???????????????? ????????, ?????????

???????? ??????????: 253610095 - 26487 Blomberg

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

???????????	?????????????	?????????????????	BEDARF
?????????????	???????????	?????????????	
????? ????????????	???????	????????? ????????	45.40 kWh/m <sup>2</sup> a
???????????????	20.02.2035	?????????????	
???????????????????		?????????????	A
????????? ???		?????????????????	
????? ????????????	???????	?????????????	
		????? ??????????????	2021
		?????????? ?? ??	
		???????????????	
		???????????????????	

??????? ???????: 253610095 - 26487 Blomberg

?? ????????



??????? ???????: 253610095 - 26487 Blomberg

?? ????????



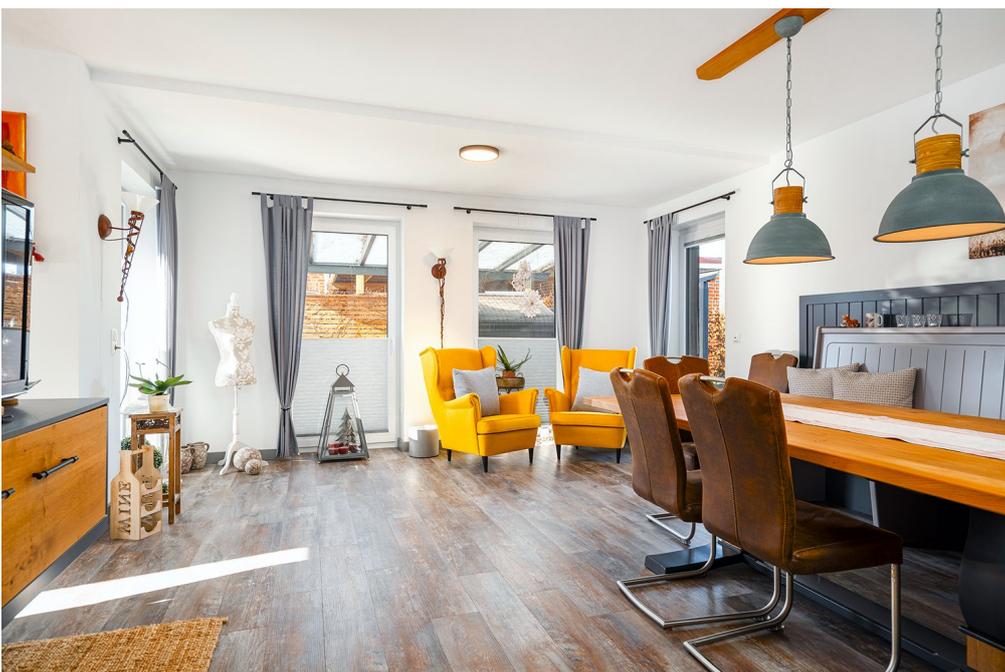
???????? ??????????: 253610095 - 26487 Blomberg

?? ?????????



??????? ????????: 253610095 - 26487 Blomberg

?? ????????



??????? ????????: 253610095 - 26487 Blomberg

?? ????????



??????? ???????: 253610095 - 26487 Blomberg

?? ????????



??????? ???????: 253610095 - 26487 Blomberg

?? ????????



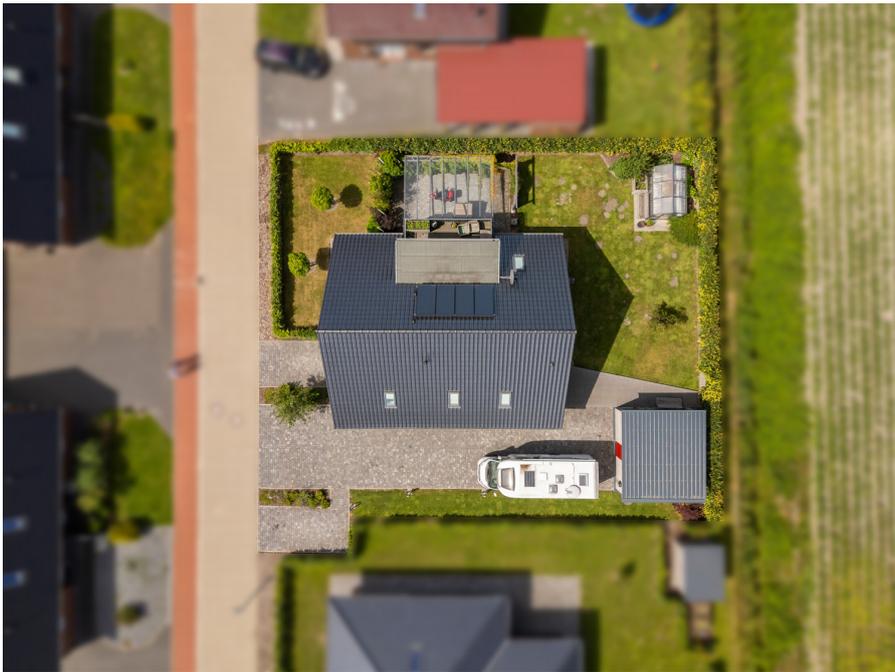
??????? ????????: 253610095 - 26487 Blomberg

?? ????????



??????? ???????: 253610095 - 26487 Blomberg

?? ????????



??????? ?????????: 253610095 - 26487 Blomberg

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

Willkommen in diesem neuwertigen Einfamilienhaus mit Einliegerwohnung in idyllischer Feldrandlage von Blomberg! Dieses im Jahr 2021 erbaute Zuhause vereint hochwertige Bausubstanz mit exklusiven Ausstattungsmerkmalen und einer durchdachten Raumaufteilung auf einer Wohnfläche von ca. 202 m<sup>2</sup>. Das 630 m<sup>2</sup> große Grundstück bietet eine harmonische Verbindung aus Ruhe und einer dennoch guten Infrastruktur.

Das Haus ist ebenerdig bewohnbar und bietet insgesamt sechs Zimmer, darunter zwei flexibel nutzbare Schlafzimmer im Erdgeschoss. Das Herzstück bildet das großzügige Wohn- und Esszimmer mit direktem Zugang zur angrenzenden, offenen Küche. Die hochwertige Einbauküche mit moderner Kochinsel lässt keine Wünsche offen und besticht durch ihre Funktionalität und stilvolle Gestaltung.

Zu den exklusiven Ausstattungsmerkmalen gehören der edle Design-Vinylboden in Holzdekor und die Fußbodenheizung, die im gesamten Gebäude für ein angenehmes Raumklima sorgen. Dreifachverglaste Fenster mit elektrischen Jalousien bieten optimalen Schall- und Wärmeschutz. Zudem verfügt das Haus über einen Glasfaseranschluss, sodass schnelles Internet jederzeit garantiert ist.

Ein weiteres Highlight ist die moderne Be- und Entlüftungsanlage in Verbindung mit einer leistungsstarken Photovoltaikanlage, die zur Warmwasseraufbereitung beiträgt und so für einen optimalen energetischen Standard sorgt.

Im Obergeschoss befindet sich eine separate Einliegerwohnung, die ideal als Gästebereich, zur Vermietung oder als zusätzlicher Wohnraum genutzt werden kann. Hier erwarten Sie ein stilvoll eingerichtetes Schlafzimmer sowie ein helles Büro, das sich perfekt für Homeoffice oder als weiteres Gästezimmer eignet. Das Bad überzeugt mit ebenerdiger Dusche und stilvollen Elementen. Vom stylischen Wohnzimmer gelangen Sie auch direkt auf den Balkon. Hier schmeckt der Kaffee am Morgen besonders gut. Die schöne helle Einbauküche rundet das Angebot ab.

Dieses moderne Einfamilienhaus bietet höchsten Wohnkomfort gepaart mit einer nachhaltigen Bauweise. Ob als Mehrgenerationenhaus, zur Vermietung oder einfach als großzügiges Eigenheim – hier erleben Sie Wohnen auf höchstem Niveau. Vereinbaren Sie noch heute einen Besichtigungstermin und lassen Sie sich von diesem einzigartigen Wohnraum begeistern!

Den 3D Rundgang erhalten Sie auf Anfrage!

??????? ?????????: 253610095 - 26487 Blomberg

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

Einliegerwohnung - Fußbodenheizung - Ebenerdiges Wohnen - Elektrische Jalousien -  
Design Vinylboden - Zwei Hochwertige Einbauküchen - Dreifachverglasung - Glasfaser -  
Wallbox - Belüftungsanlage - Entlüftungsanlage - PV Anlage - Terrasse - Wohnmobil  
Stellplatz - Nebengebäude

??????? ?????????: 253610095 - 26487 Blomberg

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

In Blomberg im Landkreis Wittmund, an der Grenze zum Landkreis Aurich, liegt dieser wunderschöne und gepflegte Neubau. Ihr neues Zuhause befindet sich in ruhiger Siedlungslage. Dennoch ist die Immobilie zentral gelegen und bietet Ihnen alle Möglichkeiten des täglichen Lebens.

Alle Dinge des täglichen Bedarfs wie Bäcker, Metzger, Ärzte, Blumengeschäfte, eine Bank, ein Restaurant oder eine Pizzeria befinden sich direkt im Ort, teilweise sogar fußläufig erreichbar. Kindergärten, Schulen und ein Sportverein bieten auch für Familien viele attraktive Möglichkeiten. Abgerundet wird der Ort durch eine tolle Dorfgemeinschaft sowie das Gemeindehaus und die Kirche. Rundum ein Ort zum Wohlfühlen!

Zwischen Esens und Aurich gelegen, wohnen Sie hier in ländlicher Idylle und doch zentral. Trotzdem haben Sie kurze Wege in die Städte Esens, Wittmund und Aurich. Die Nordsee mit den Fährverbindungen zu den ostfriesischen Inseln und traumhaften Stränden erreichen Sie bequem in ca. 20 Minuten.

??????? ?????????: 253610095 - 26487 Blomberg

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

Es liegt ein Energiebedarfsausweis vor.  
Dieser ist gültig bis 20.2.2035.  
Endenergiebedarf beträgt 45.40 kwh/(m<sup>2</sup>\*a).  
Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Gas.  
Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 2021.  
Die Energieeffizienzklasse ist A.

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.

???????? ??????????: 253610095 - 26487 Blomberg

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

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

Nils Onken

---

Fockenbollwerkstraße 1, 26603 Aurich

Tel.: +49 4941 - 99 03 98 0

E-Mail: ostfriesland@von-poll.com

???? ?????????? ?????????? ??? von Poll Immobilien GmbH

---

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