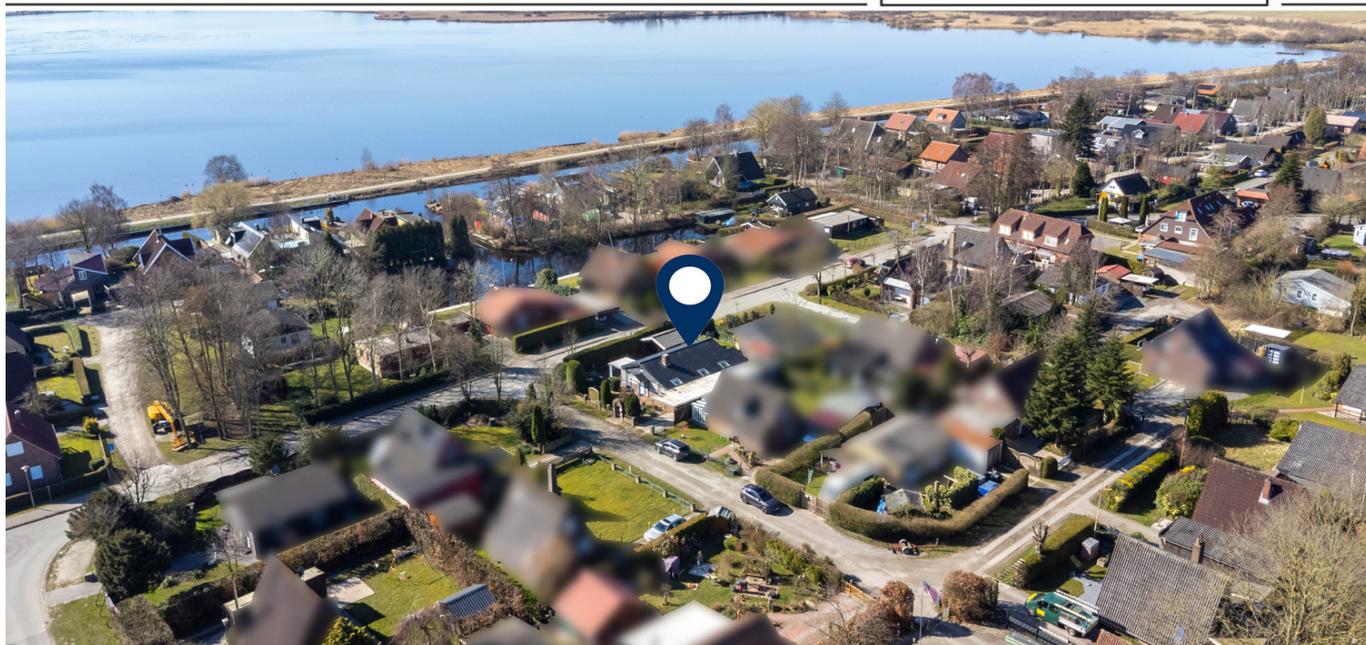


Südbrookmerland / Bedekaspel – Südbrookmerland

# \*Reserviert\* Ferienhaus am Großen Meer - Eigentumsgrundstück & Erstwohnsitz möglich

CODE DU BIEN: 25210033



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

PRIX D'ACHAT: 219.000 EUR • SURFACE HABITABLE: ca. 88,5 m<sup>2</sup> • PIÈCES: 3 • SUPERFICIE DU TERRAIN: 457 m<sup>2</sup>

CODE DU BIEN: 25210033 - 26624 Südbrookmerland / Bedekaspeel – Südbrookmerland

- En un coup d'œil
- La propriété
- Informations énergétiques
- Une première impression
- Détails des commodités
- Tout sur l'emplacement
- Plus d'informations
- Contact

CODE DU BIEN: 25210033 - 26624 Südbrookmerland / Bedekaspeel – Südbrookmerland

## En un coup d'œil

CODE DU BIEN	25210033	Prix d'achat	219.000 EUR
Surface habitable	ca. 88,5 m <sup>2</sup>	Type de bien	Maison de vacances
Pièces	3	Commission pour le locataire	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Chambres à coucher	2	Modernisation / Rénovation	2010
Salles de bains	1	État de la propriété	Bon état
Année de construction	1989	Technique de construction	massif
Place de stationnement	1 x Abri de voitures	Aménagement	Terrasse, Sauna, Cheminée, Jardin / utilisation partagée, Bloc-cuisine

CODE DU BIEN: 25210033 - 26624 Südbrookmerland / Bedekaspel – Südbrookmerland

## Informations énergétiques

Type de chauffage	Chauffage par le sol	Certification énergétique	Certificat de performance énergétique
Chauffage	Gaz liquide	Consommation finale d'énergie	74.50 kWh/m <sup>2</sup> a
Certification énergétique valable jusqu'au	24.03.2035	Classement énergétique	B
Source d'alimentation	Gaz	Année de construction selon le certificat énergétique	1989

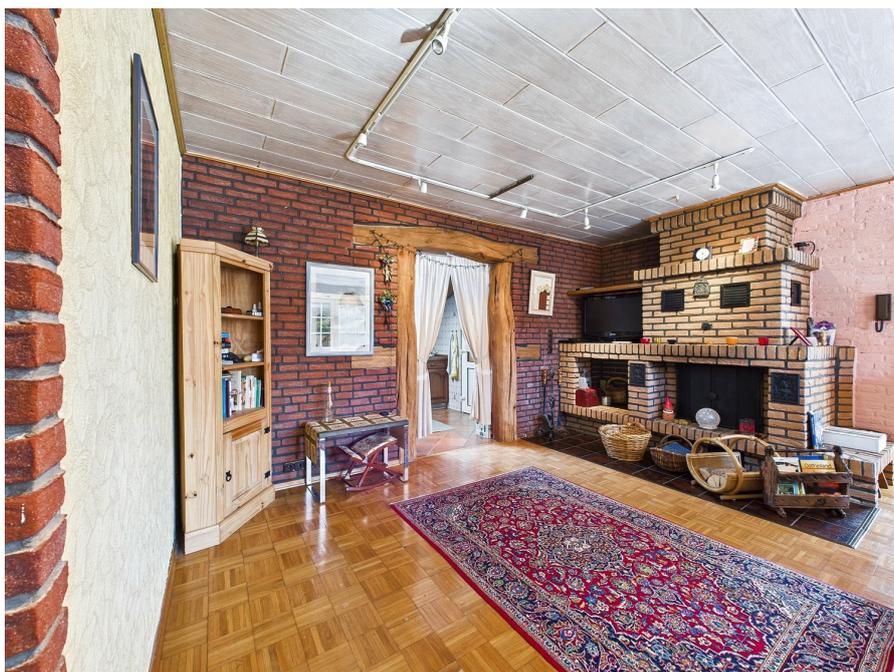
CODE DU BIEN: 25210033 - 26624 Südbrookmerland / Bedekaspel – Südbrookmerland

## La propriété



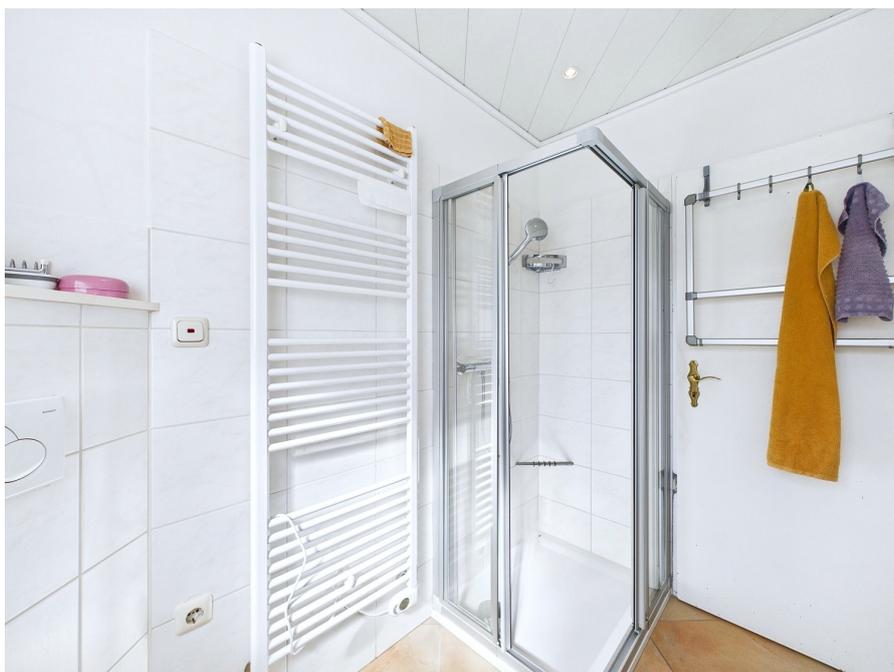
CODE DU BIEN: 25210033 - 26624 Südbrookmerland / Bedekaspel – Südbrookmerland

## La propriété



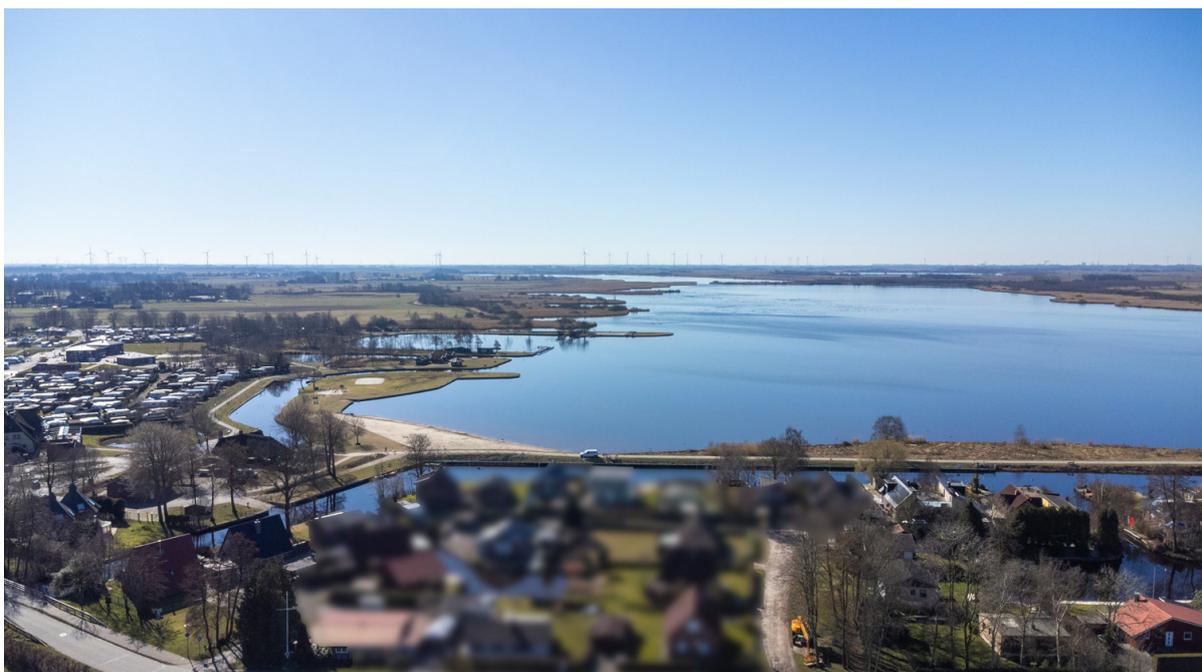
CODE DU BIEN: 25210033 - 26624 Südbrookmerland / Bedekaspel – Südbrookmerland

## La propriété



CODE DU BIEN: 25210033 - 26624 Südbrookmerland / Bedekaspeel – Südbrookmerland

## La propriété



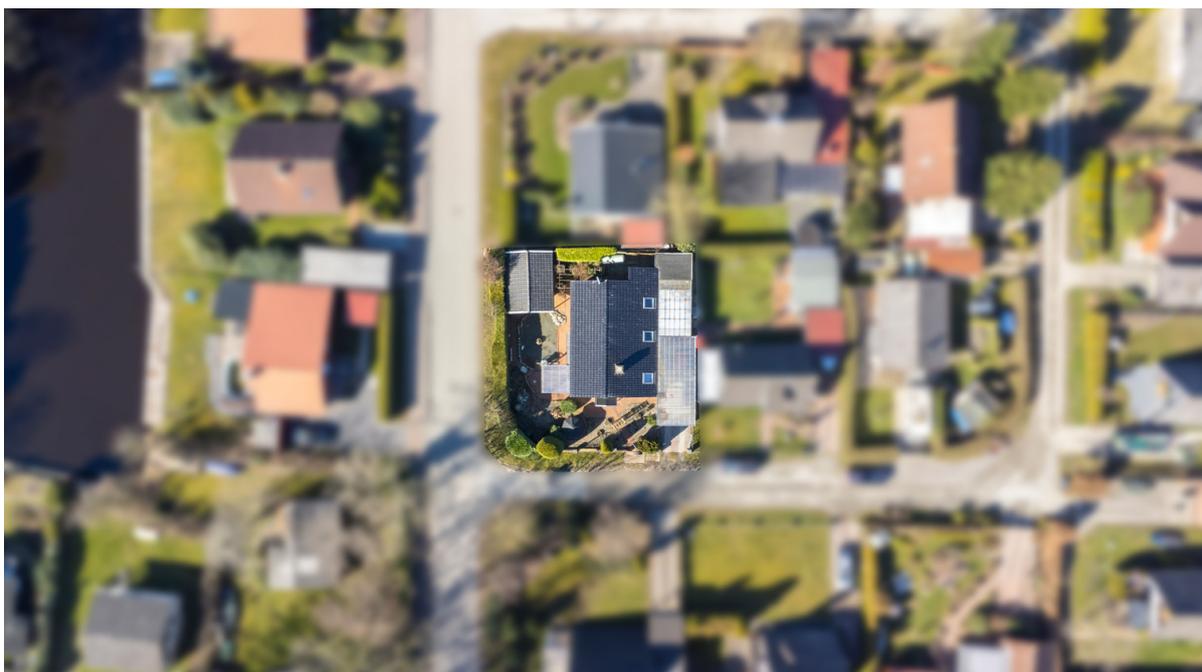
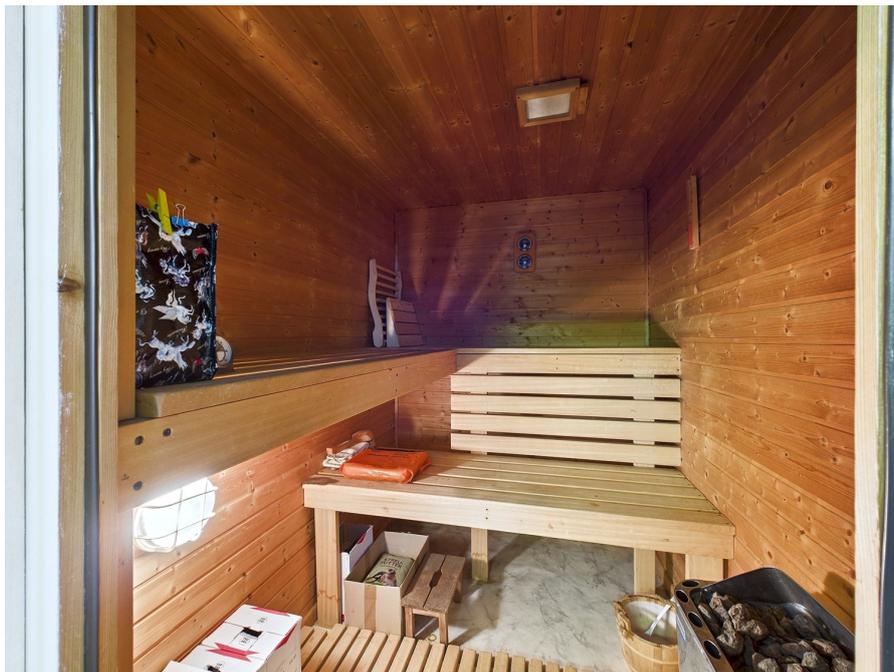
CODE DU BIEN: 25210033 - 26624 Südbrookmerland / Bedekaspel – Südbrookmerland

## La propriété



CODE DU BIEN: 25210033 - 26624 Südbrookmerland / Bedekaspel – Südbrookmerland

## La propriété



**CODE DU BIEN: 25210033 - 26624 Südbrookmerland / Bedekaspel – Südbrookmerland**

## Une première impression

Willkommen in Ihrem idyllischen Rückzugsort am Großen Meer! Dieses charmante Ferienhaus aus 1989 bietet Ihnen die perfekte Kombination aus Komfort, Gemütlichkeit und einem schönen Garten, um das Wetter zu genießen. Mit einer Wohnfläche von ca. 88,5 Quadratmetern, ist dieses liebevoll gestaltete Ferienhaus ideal für einen erholsamen Urlaub für die ganze Familie. Ein besonderes Highlight: Auch Sie dürfen hier das ganze Jahr wohnen, da Sie hier einen Erstwohnsitz anmelden dürfen.

Das drainierte Eigentumsgrundstück, bietet Ihnen auf 457 Quadratmetern Platz für Familie und Boot!

Das Haus verfügt über zwei einladende Schlafzimmer, ein Badezimmer mit Dusche sowie eine kleine, aber funktionale Küche. Der großzügige Wohn- und Essbereich lädt zum Verweilen ein und bietet einen Blick in Ihren Garten. Die hauseigene Sauna in Kombination mit dem großen Steinkamin, ist auch an kalten Tagen ein herrlicher Rückzugsort.

Zur Verbesserung der energetischen Effizienz tragen maßgeblich das im Jahr 2010 erneuerte Dach sowie die 2009 eingebauten Dachfenster bei. Ein zentrales Element dieser energetischen Optimierung stellt die 2007 installierte Hohlschichtdämmung dar. Die Flüssiggasheizung bietet Ihnen eine regenerative Lösung. Zu den Pluspunkten einer Flüssiggasheizung gehören der hohe Energiegehalt, die schadstoffarme Verbrennung und die Unabhängigkeit vom Anschluss an ein Erdgasnetz.

Ein praktischer Bootschuppen inklusive Abstellraum stehen Ihnen zur Verfügung, um Ihre Outdoor-Aktivitäten optimal zu gestalten. Darüber hinaus sorgt das Carport für eine geschützte Unterbringung Ihres Fahrzeugs. Eine praktische Gartenhütte rundet das Angebot ab.

Dieses Ferienhaus vereint gekonnt nostalgischen Charme mit Wohnkomfort und ist somit die ideale Wahl für das zukünftige Wohnen in Ostfriesland. Erleben Sie unvergessliche Momente inmitten einer malerischen Landschaft und lassen Sie den Alltag hinter sich – Willkommen in Ihrem eigenen kleinen Paradies am Großen Meer!

CODE DU BIEN: 25210033 - 26624 Südbrookmerland / Bedekaspeel – Südbrookmerland

## Détails des commodités

- Ferienhaus mit Möglichkeit zur Vermietung
- Kamin
- Sauna
- Zwei Schlafzimmer
- Eigentumsgrundstück
- Ebenerdiges Wohnen
- Terrassen
- Bootschuppen mit Abstellraum
- Neues Dach aus 2010
- Dachfenster aus 2009
- Hohlschichtdämmung aus 2007
- Einbauküche
- Außenjalousien
- Neue Drainage
- Erstwohnsitz möglich
- Gartenhaus
- Kriechböden gedämmt
- Fußbodenheizung im Bad

**CODE DU BIEN: 25210033 - 26624 Südbrookmerland / Bedekaspel – Südbrookmerland**

## Tout sur l'emplacement

Willkommen in Bedekaspel, einem beschaulichen Ort an der Nordseeküste, der sich durch seine malerische Schönheit und seine ruhige Atmosphäre auszeichnet. Eingebettet in die ostfriesische Landschaft, lädt Bedekaspel Einheimische und Besucher gleichermaßen dazu ein, die entspannte Lebensart Ostfrieslands zu erleben.

Bedekaspel, gelegen im Landkreis Aurich in Niedersachsen, bezaubert mit seinem traditionellen Charme und dem großen Meer.

Die Umgebung bietet eine Fülle von Freizeitmöglichkeiten, angefangen von Spaziergängen entlang des Sees bis hin zu Fahrradtouren durch die grünen Felder. Sowohl die Nordsee, die nur einen Katzensprung entfernt ist, als auch das große Meer selbst und laden zu erholsamen Stunden am Strand ein.

Die Nordseeküste prägt nicht nur die Landschaft, sondern auch die Kulinarik. Genießen Sie frische Meeresfrüchte und regionale Spezialitäten in gemütlichen Restaurants, die die authentische ostfriesische Küche zelebrieren.

Für Natur- und Wassersportliebhaber ist Bedekaspel ein wahres Paradies. Die nahegelegenen Wasserwege bieten die Möglichkeit zum Segeln, Angeln und gemütlichen Bootsausflügen.

Bedekaspel ist mehr als nur ein Ort – es ist ein Erlebnis. Tauchen Sie ein in die Gelassenheit der friesischen Landschaft, entdecken Sie die traditionelle Gastfreundschaft und lassen Sie sich von der Naturschönheit an der Nordseeküste verzaubern.

Willkommen in Bedekaspel – wo Zeit stillzustehen scheint und die Nordseeluft für Erholung und Entspannung sorgt.

**CODE DU BIEN: 25210033 - 26624 Südbrookmerland / Bedekaspel – Südbrookmerland**

## Plus d'informations

Es liegt ein Energieverbrauchsausweis vor.  
Dieser ist gültig bis 24.3.2035.  
Endenergieverbrauch beträgt 74.50 kwh/(m<sup>2</sup>\*a).  
Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Flüssiggas.  
Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1989.  
Die Energieeffizienzklasse ist B.

**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.

CODE DU BIEN: 25210033 - 26624 Südbrookmerland / Bedekaspel – Südbrookmerland

## Contact

Pour de plus amples informations, veuillez contacter votre personne de contact :

Nils Onken

---

Fockenbollwerkstraße 1, 26603 Aurich

Tel.: +49 4941 - 99 03 98 0

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

*Vers la clause de non-responsabilité de von Poll Immobilien GmbH*

---

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