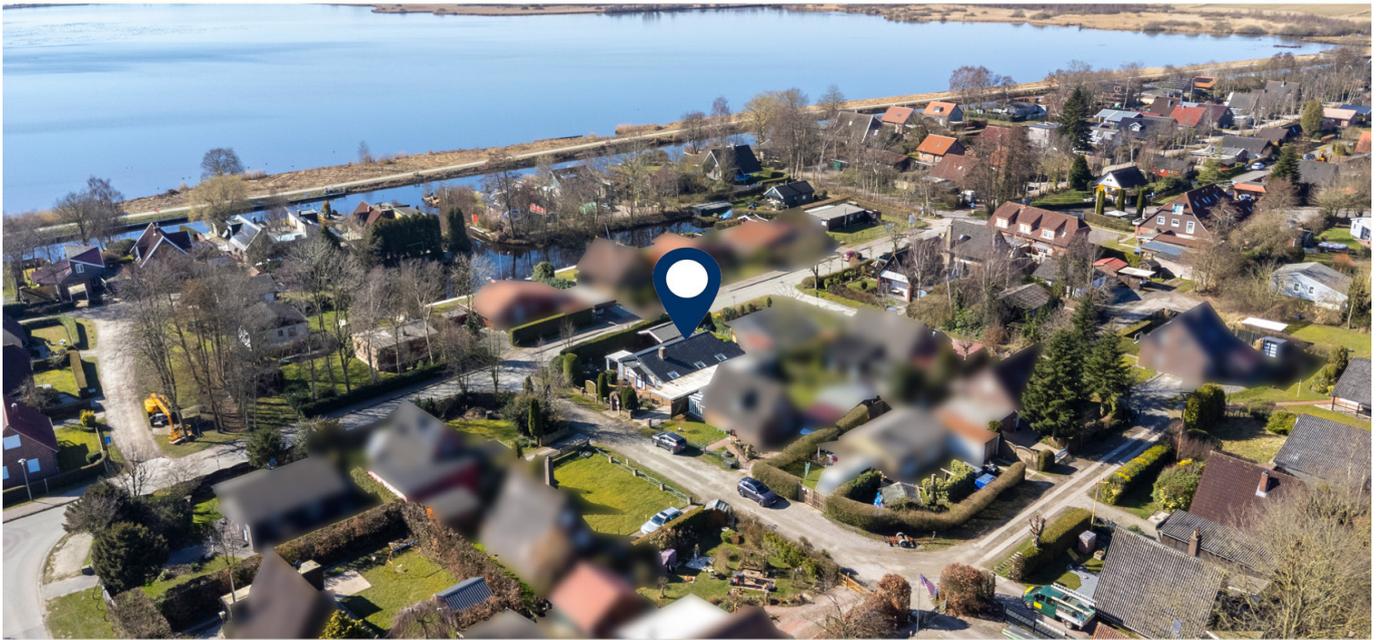


Südbrookmerland / Bedekaspel – Südbrookmerland

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

CODICE OGGETTO: 25210033



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

PREZZO D'ACQUISTO: 219.000 EUR • SUPERFICIE NETTA: ca. 88,5 m<sup>2</sup> • VANI: 3 • SUPERFICIE DEL TERRENO: 457 m<sup>2</sup>

CODICE OGGETTO: 25210033 - 26624 Südbrookmerland / Bedekaspel – Südbrookmerland

- A colpo d'occhio
- La proprietà
- Dati energetici
- Una prima impressione
- Dettagli dei servizi
- Tutto sulla posizione
- Ulteriori informazioni
- Partner di contatto

CODICE OGGETTO: 25210033 - 26624 Südbrookmerland / Bedekaspel – Südbrookmerland

## A colpo d'occhio

CODICE OGGETTO	25210033
Superficie netta	ca. 88,5 m <sup>2</sup>
Vani	3
Camere da letto	2
Bagni	1
Anno di costruzione	1989
Garage/Posto auto	1 x Carport

Prezzo d'acquisto	219.000 EUR
Casa	Casa vacanza
Compenso di mediazione	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Modernizzazione / Riqualficazione	2010
Stato dell'immobile	Curato
Tipologia costruttiva	massiccio
Caratteristiche	Terrazza, Sauna, Caminetto, Giardino / uso comune, Cucina componibile

CODICE OGGETTO: 25210033 - 26624 Südbrookmerland / Bedekaspel – Südbrookmerland

## Dati energetici

Tipologia di riscaldamento	a pavimento	Certificazione energetica	Attestato di prestazione energetica
Riscaldamento	Gas liquido	Consumo finale di energia	74.50 kWh/m <sup>2</sup> a
CERTIFICAZIONE ENERGETICA VALIDO FINO A	24.03.2035	Classe di efficienza energetica	B
Fonte di alimentazione	Gas	Anno di costruzione secondo il certificato energetico	1989

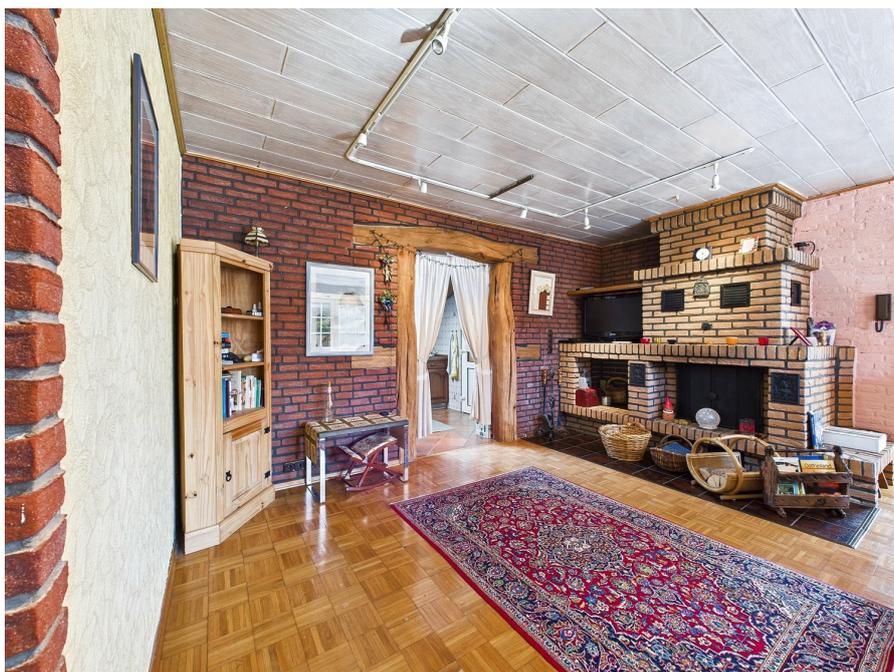
CODICE OGGETTO: 25210033 - 26624 Südbrookmerland / Bedekaspel – Südbrookmerland

## La proprietà



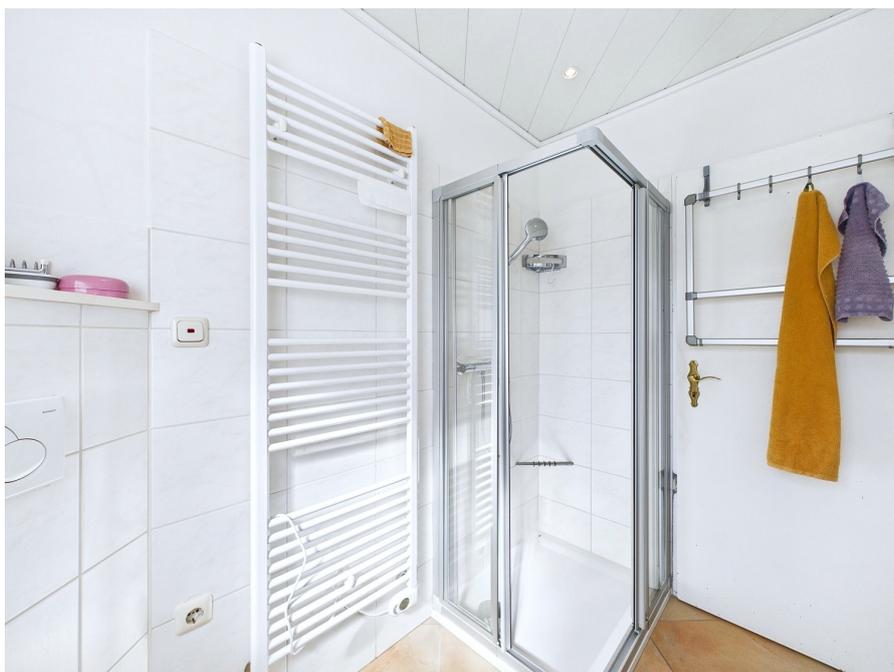
CODICE OGGETTO: 25210033 - 26624 Südbrookmerland / Bedekaspel – Südbrookmerland

## La proprietà



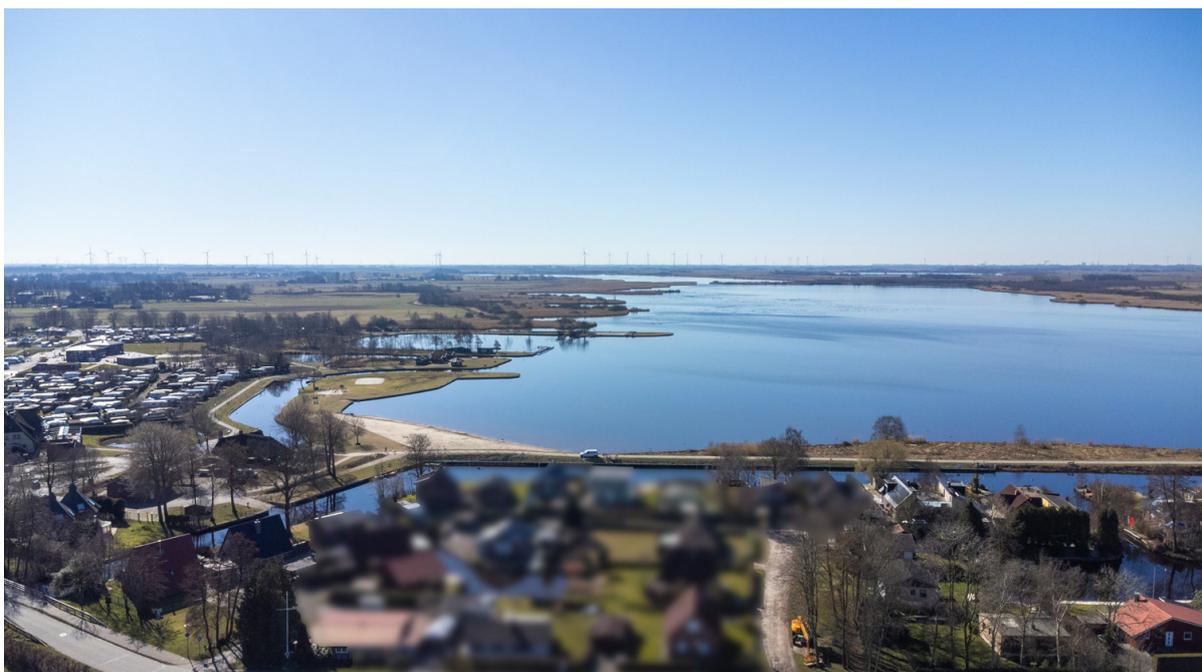
CODICE OGGETTO: 25210033 - 26624 Südbrookmerland / Bedekaspel – Südbrookmerland

## La proprietà



CODICE OGGETTO: 25210033 - 26624 Südbrookmerland / Bedekaspel – Südbrookmerland

## La proprietà



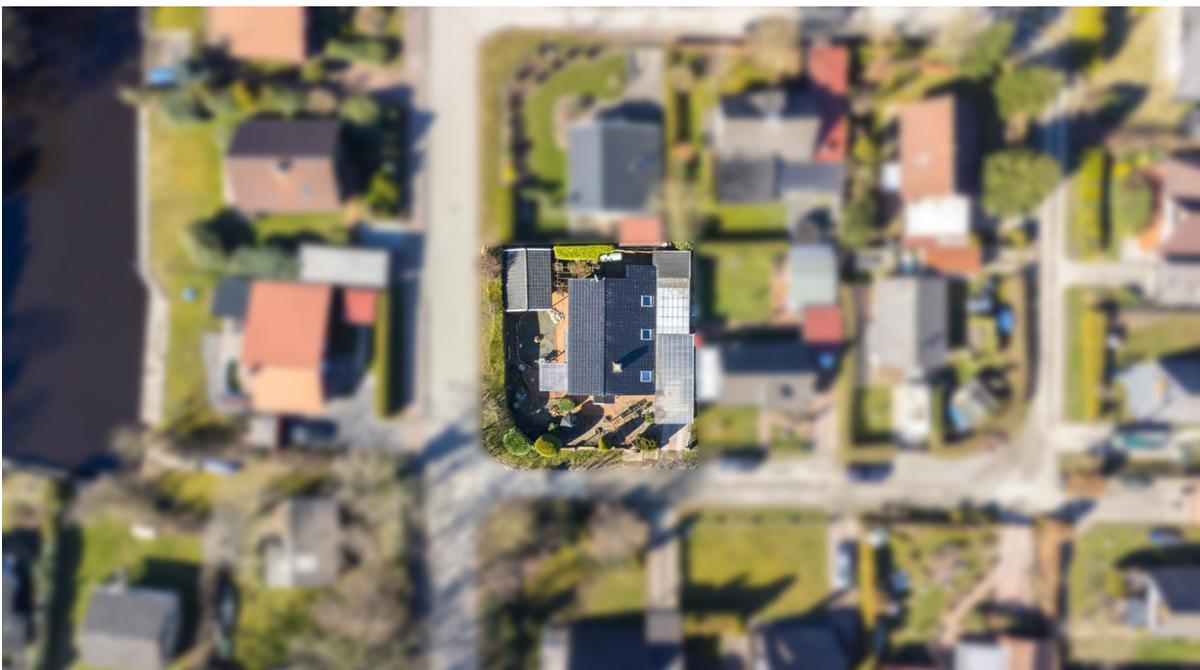
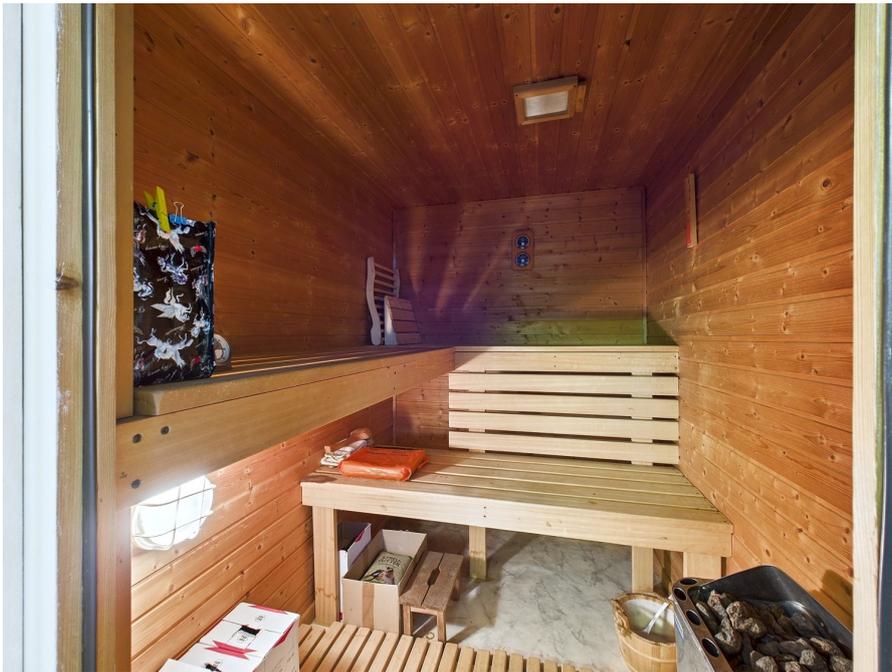
CODICE OGGETTO: 25210033 - 26624 Südbrookmerland / Bedekaspel – Südbrookmerland

## La proprietà



CODICE OGGETTO: 25210033 - 26624 Südbrookmerland / Bedekaspel – Südbrookmerland

## La proprietà



**CODICE OGGETTO: 25210033 - 26624 Südbrookmerland / Bedekaspel – Südbrookmerland**

## Una prima impressione

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!

**CODICE OGGETTO: 25210033 - 26624 Südbrookmerland / Bedekaspeel – Südbrookmerland**

## Dettagli dei servizi

- 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

**CODICE OGGETTO: 25210033 - 26624 Südbrookmerland / Bedekaspel – Südbrookmerland**

## Tutto sulla posizione

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.

**CODICE OGGETTO: 25210033 - 26624 Südbrookmerland / Bedekaspel – Südbrookmerland**

## Ulteriori informazioni

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.

CODICE OGGETTO: 25210033 - 26624 Südbrookmerland / Bedekaspel – Südbrookmerland

## Partner di contatto

Per ulteriori informazioni, si prega di contattare la persona di riferimento:

Nils Onken

---

Fockenbollwerkstraße 1, 26603 Aurich

Tel.: +49 4941 - 99 03 98 0

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

*Alla clausola di esclusione di responsabilità di von Poll Immobilien GmbH*

---

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