

# Exposé

## Dachgeschosswohnung in Südbrookmerland

### Helle Dachgeschosswohnung mit großem Balkon



Objekt-Nr. OM-441550

### Dachgeschosswohnung

Vermietung: **780 € + NK**

26624 Südbrookmerland  
Niedersachsen  
Deutschland

Baujahr	2022	Übernahmetermin	01.06.2026
Etagen	1	Zustand	Neuwertig
Zimmer	3,50	Schlafzimmer	1
Wohnfläche	79,00 m <sup>2</sup>	Badezimmer	1
Energieträger	Luft-/Wasserwärme	Etage	1. OG
Summe Nebenkosten	200 €	Carports	1
Miete Garage/Stellpl.	50 €	Stellplätze	1
Mietsicherheit	2.340 €	Heizung	Fußbodenheizung
Übernahme	ab Datum		

# Exposé - Beschreibung

## Objektbeschreibung

Helle 3,5 Zimmer Dachgeschosswohnung mit Balkon in einem Zweifamilienhaus mit Wohnküche.

## Ausstattung

Die Fußbodenheizung wird umweltfreundlich über eine Luft-Wasser-Wärmepumpe betrieben. Warmwasser wird über einen Durchlauferhitzer erzeugt und ist nicht in den Betriebskosten enthalten.

In allen Räumen ist Buchenparkett verlegt, im Duschbad sind Wände und Fußboden mit Glasmosaik gefliest. Die Dusche hat einen bodengleichen Ablauf. Ein Schornsteinanschluß für einen raumluftunabhängigen Ofen kann genutzt werden. Die schlichte Einbauküche wurde von einer Tischlerei angefertigt und ist mit Backofen, Cerankochfeld und Spülmaschine ausgestattet. Im großzügig ausgelegtem Doppel-Carport kann 1 Stellplatz für einen PKW und weitere Abstellmöglichkeit z.B. für Fahrräder genutzt werden.

Kabel für den möglichen Anschluß einer Wallbox im Carport sind gelegt.

Zwischen der Eiche und dem Ackerland ist eine kleine Terrasse für die Dachgeschosswohnung vorgesehen, diese kann als Grillplatz genutzt werden.

### **Fußboden:**

Parkett, Fliesen

### **Weitere Ausstattung:**

Balkon, Duschbad, Einbauküche

## Lage

Das Gebäude ist verkehrsgünstig zwischen Aurich und Marienhaf in 26624 Südbrookmerland gelegen, an einer Dorfstraße. Der große Balkon ist süd-westlich ausgerichtet und über zwei Balkontüren zugänglich.

Rückseitig vom Gebäude befindet sich eine Eiche und Ackerland, welches landwirtschaftlich genutzt wird.

# Exposé - Energieausweis

Energieausweistyp	Bedarfsausweis
Erstellungsdatum	ab 1. Mai 2014
Endenergiebedarf	32,10 kWh/(m <sup>2</sup> a)
Energieeffizienzklasse	A



## Exposé - Galerie



Süd-Ost Ansicht

# Exposé - Galerie



Wohnküche



Küche

# Exposé - Galerie

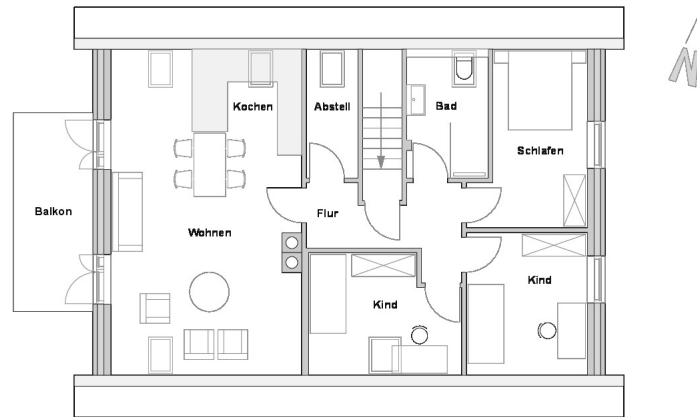


Duschbad



Flur

# Exposé - Grundrisse



**DACHGESCHOSS**