

Upende – Südbrookmerland

Hochwertige Neubau-Doppelhaushälfte in Südbrookmerland – Erstbezug!

????????? ??????????: 25335075

FÜR SIE IN DEN BESTEN LAGEN



VP | Secret Sale

Weitere Unterlagen zu diesem Objekt erhalten Sie auf Anfrage!

www.von-poll.com

???? ??????: 279.900 EUR • ??????????: ca. 100 m² • ??????: 4 • ?????? ????: 390 m²

??????? ???????: 25335075 - 26624 Upende – Südbrookmerland

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

???????? ??????????: 25335075 - 26624 Upende – Südbrookmerland

?? ??? ??????

???????? ??????????	25335075	????? ???????	279.900 EUR
????????????	ca. 100 m²	????????????	Käuferprovision
?????? ???????	???????????????? ??????		beträgt 3,57 % (inkl.
?????????	4		MwSt.) des
????????????? ???	3		beurkundeten
????????????		?????????	Kaufpreises
???????????	1	?????????	?????????
????? ??????????????	2025	?????????????	
?????? ??????????????	1 x ?????????? ???	????????	?????????, WC
	?????????????, 1 x		?????????????
	????????????? ??????		
	?????????????		

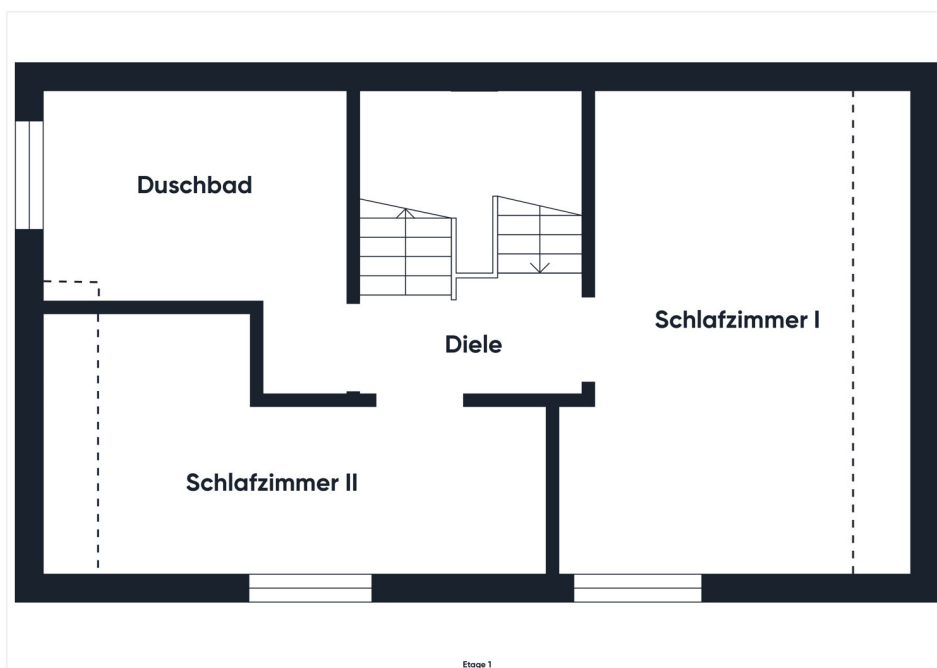
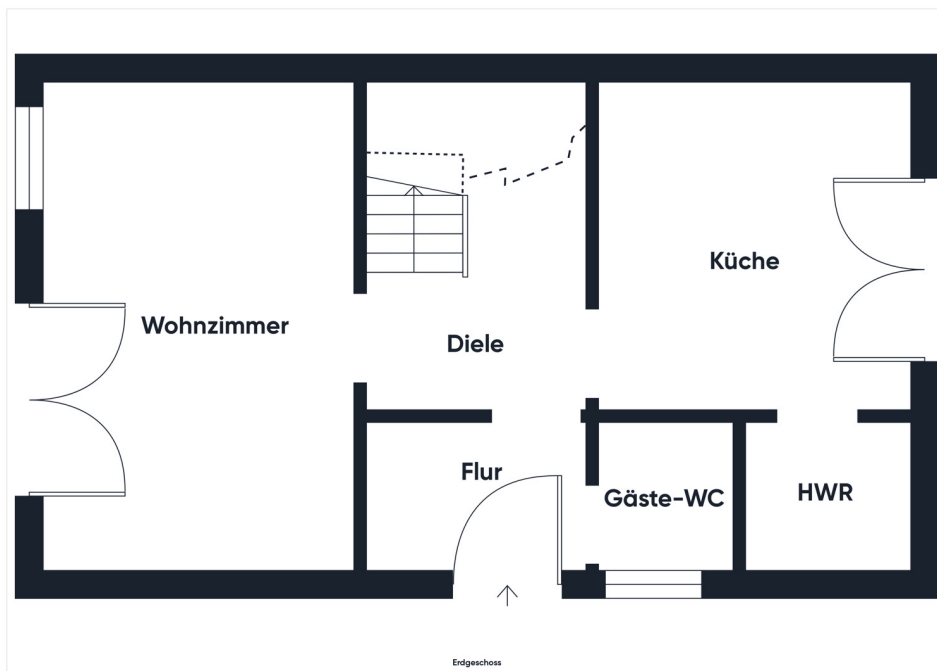
??????? ?????????: 25335075 - 26624 Upende – Südbrookmerland

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

?????????? ??????????	????????????? ??????????	????????????????? ???????????	BEDARF
????? ???????????	??????	????????? ??????? ?????????????	122.40 kWh/m²a
????????????? ????????????????? ????????? ???	04.04.2035	????????????? ????????????????? ?????????????	D
????? ???????????	??????	????? ????????????? ?????????? ?? ?? ????????????? ?????????????????	2025

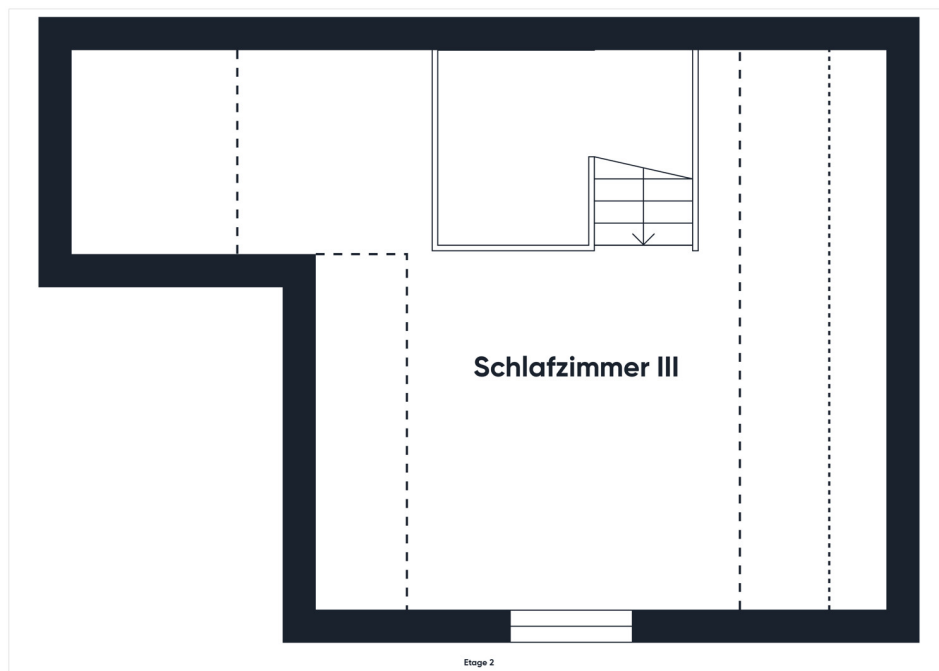
???????? ?????????: 25335075 - 26624 Upende – Südbrookmerland

?? ????????



??????? ???????: 25335075 - 26624 Upende – Südbrookmerland

?? ???????



??????? ???????: 25335075 - 26624 Upende – Südbrookmerland

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

Diese moderne Doppelhaushälfte befindet sich aktuell in der Fertigstellung und überzeugt bereits jetzt durch ihre zeitgemäße Bauweise und einen durchdachten Grundriss. Auf ca. 100 m² Wohnfläche bietet sie ein komfortables Zuhause für Familien oder Paare, die Wert auf Raum, Licht und Funktionalität legen.

Bereits beim Betreten des Hauses vermittelt der Eingangsbereich ein großzügiges Raumgefühl. Rechts vom Flur befindet sich ein praktisches Gäste-WC – ideal für Besucher oder den täglichen Gebrauch. Der Flur öffnet sich weiter zur zentral gelegenen Diele, die als Herzstück des Erdgeschosses fungiert. Von hier aus gelangt man auf der linken Seite in das großzügig geschnittene Wohnzimmer mit bodentiefen Terrassenfenstern, die für viel Tageslicht sorgen und einen direkten Zugang zur Terrasse ermöglichen – perfekt für gemütliche Nachmittage oder gesellige Abende im Freien.

Rechts von der Diele befindet sich die Küche, die ebenfalls über bodentiefe Fenster verfügt. Ein angrenzender, separater Abstellraum ergänzt diesen Bereich sinnvoll und bietet Platz für Vorräte oder Haushaltsgeräte.

Über eine stilvolle Treppe gelangt man in das Obergeschoss, das zwei Schlafzimmer beherbergt – ideal als Elternschlafzimmer, Kinderzimmer oder Homeoffice. Ergänzt wird diese Etage durch ein modernes Duschbad. Eine weitere massive Holztreppe führt ins ausgebaute Dachgeschoss, in dem sich ein zusätzlicher, vielseitig nutzbarer Raum befindet – ob als weiteres Schlafzimmer, Gästezimmer oder Hobbybereich.

Die Ausstattung des Hauses umfasst eine Fußbodenheizung im gesamten Wohnbereich, sanitäre Anlagen mit moderner Optik, eine Handtuchheizung im Bad sowie einen Glasfaseranschluss für schnelles Internet. Die Bodenbeläge sind noch nicht verlegt, sodass individuelle Wünsche und Gestaltungsideen frei umgesetzt werden können.

Abgerundet wird das Angebot durch einen eigenen Carport. Das Grundstück umfasst etwa 350–400 m² (Teilungserklärung in Bearbeitung) und bietet somit ausreichend Platz für Garten, Spielbereich oder Terrasse mit Wohlfühlcharakter.

??????? ???????: 25335075 - 26624 Upende – Südbrookmerland

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

- Fußbodenheizung
- Terrasse
- Carport

Weitere Ausstattung nach Absprache

??????? ???????: 25335075 - 26624 Upende – Südbrookmerland

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

Südbrookmerland, mit dem malerischen Ortsteil Upende, liegt inmitten der wunderschönen Landschaft Ostfrieslands und bietet eine perfekte Kombination aus ländlicher Ruhe und hervorragender Erreichbarkeit wichtiger Städte und Sehenswürdigkeiten.

Besonders hervorzuheben ist die Nähe zu Norden und Norddeich, die nicht nur durch ihre gute verkehrstechnische Anbindung glänzen, sondern auch durch die Nähe zum Wasser. Norddeich, nur wenige Kilometer entfernt, bietet Zugang zu den Stränden und den ostfriesischen Inseln, die regelmäßig mit Fähren, etwa nach Norderney und Juist, verbunden sind. Die Bundesstraße B72 sorgt für eine schnelle Verbindung zu den Städten Emden, Leer und Norden, während die A31 direkt ins Ruhrgebiet führt. Norden und Norddeich sind in nur etwa 15 Minuten mit dem Auto erreichbar. Zudem ist die Region durch regelmäßige Busverbindungen nach Norden, Emden und Aurich gut an den öffentlichen Nahverkehr angeschlossen, von denen aus auch weiterführende Verbindungen bestehen.

Ostfriesland ist bekannt für sein weit verzweigtes Radwegenetz, das sowohl die Erkundung der Natur als auch Fahrten nach Norden und zum Meer ermöglicht. Der nächstgelegene Bahnhof befindet sich in Norden und Norddeich, von wo aus Reisende in alle Richtungen fahren können, einschließlich direkter Verbindungen nach Bremen, Hamburg und ins Ruhrgebiet. Der Flughafen Bremen ist in etwa 1,5 Stunden erreichbar und bietet zahlreiche nationale sowie internationale Flugverbindungen. Insgesamt bietet Südbrookmerland/Upende eine einzigartige Mischung aus naturnahem Wohnen, einer guten Verkehrsanbindung und der Nähe zum Meer, was den Standort besonders attraktiv macht.

??????? ???????: 25335075 - 26624 Upende – Südbrookmerland

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

Es liegt ein Energiebedarfsausweis vor.

Dieser ist gültig bis 4.4.2035.

Endenergiebedarf beträgt 122.40 kwh/(m²*a).

Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Gas.

Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 2025.

Die Energieeffizienzklasse ist D.

???????? ??????????: 25335075 - 26624 Upende – Südbrookmerland

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

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

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