

Südbrookmerland

# Neue moderne Eigentumswohnung im Erdgeschoss mit Terrasse!

Objektnummer: 25335033



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

KAUFPREIS: 179.900 EUR • WOHNFLÄCHE: ca. 60 m<sup>2</sup> • ZIMMER: 3

Objektnummer: 25335033 - 26624 Südbrookmerland

- Auf einen Blick
- Die Immobilie
- Auf einen Blick: Energiedaten
- Grundrisse
- Ein erster Eindruck
- Ausstattung und Details
- Alles zum Standort
- Sonstige Angaben
- Ansprechpartner

Objektnummer: 25335033 - 26624 Südbrookmerland

## Auf einen Blick

|              |                            |
|--------------|----------------------------|
| Objektnummer | 25335033                   |
| Wohnfläche   | ca. 60 m²                  |
| Zimmer       | 3                          |
| Schlafzimmer | 2                          |
| Badezimmer   | 1                          |
| Baujahr      | 2025                       |
| Stellplatz   | 1 x Carport, 1 x Freiplatz |

|                       |                                                                           |
|-----------------------|---------------------------------------------------------------------------|
| Kaufpreis             | 179.900 EUR                                                               |
| Wohnungstyp           | Erdgeschosswohnung                                                        |
| Provision             | Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises |
| Zustand der Immobilie | Erstbezug                                                                 |
| Bauweise              | Massiv                                                                    |
| Ausstattung           | Terrasse                                                                  |

Objektnummer: 25335033 - 26624 Südbrookmerland

## Auf einen Blick: Energiedaten

|                            |                 |                             |                |
|----------------------------|-----------------|-----------------------------|----------------|
| Heizungsart                | Fußbodenheizung | Energieausweis              | Bedarfsausweis |
| Wesentlicher Energieträger | Gas             | Endenergiebedarf            | 122.40 kWh/m²a |
| Energieausweis gültig bis  | 04.04.2035      | Energie-Effizienzklasse     | D              |
| Befuerung                  | Gas             | Baujahr laut Energieausweis | 2025           |

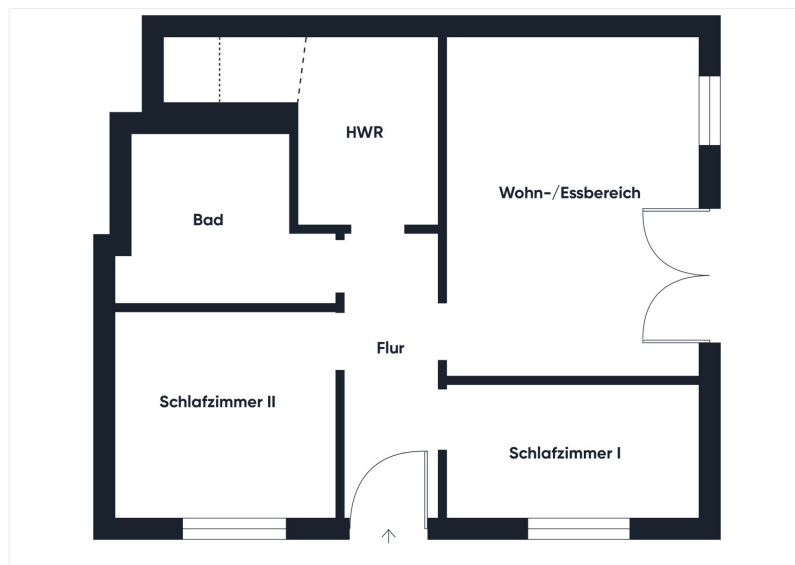
Objektnummer: 25335033 - 26624 Südbrookmerland

## Die Immobilie



Objektnummer: 25335033 - 26624 Südbrookmerland

## Grundrisse



Dieser Grundriss ist nicht maßstabsgetreu. Die Unterlagen wurden uns vom Auftraggeber zur Verfügung gestellt. Aus diesem Grund können wir nicht für die Richtigkeit der Angaben garantieren.

Objektnummer: 25335033 - 26624 Südbrookmerland

## Ein erster Eindruck

Diese moderne Erdgeschosswohnung wird voraussichtlich 2025 fertiggestellt und bietet auf ca. 60 qm eine durchdachte Raumaufteilung. Durch den Eingangsbereich gelangt man in den zentralen Flur, von dem alle Räume erreichbar sind. Auf der rechten Seite befindet sich das erste von zwei Schlafzimmern, während das größere Schlafzimmer auf der linken Seite liegt.

Weiter entlang des Flures liegt auf der linken Seite das Duschbad. Direkt gegenüber befindet sich der offene Wohn- und Essbereich mit direktem Zugang zur Terrasse, der für eine helle und freundliche Atmosphäre sorgt. Am Ende des Flures bietet der großzügige Hauswirtschaftsraum (HWR) mit Waschmaschinenanschluss zusätzlichen Stauraum und Funktionalität.

Die Wohnung wird in einem erweiterten Rohbauzustand angeboten und umfasst Estrichböden ohne Bodenbeläge. Die gesamte Wohnfläche wird durch eine moderne Fußbodenheizung beheizt, und ein Glasfaseranschluss sorgt für schnelles Internet. Zur Wohnung gehört zudem ein Carport und Stellplatz.

Die Grundstücksfläche beträgt ca. 250–300 qm (Teilungserklärung in Bearbeitung), sodass ausreichend Platz für individuelle Gestaltungsmöglichkeiten im Außenbereich vorhanden ist.

Objektnummer: 25335033 - 26624 Südbrookmerland

## Ausstattung und Details

- Fußbodenheizung
- Terrasse
- Carport

Weitere Ausstattung nach Absprache

Objektnummer: 25335033 - 26624 Südbrookmerland

## Alles zum Standort

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.

Objektnummer: 25335033 - 26624 Südbrookmerland

## Sonstige Angaben

Es liegt ein Energiebedarfsausweis vor.

Dieser ist gültig bis 4.4.2035.

Endenergiebedarf beträgt 122.40 kwh/(m<sup>2</sup>\*a).

Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Gas.

Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 2025.

Die Energieeffizienzklasse ist D.

Objektnummer: 25335033 - 26624 Südbrookmerland

## Ansprechpartner

Weitere Informationen erhalten Sie über Ihren Ansprechpartner:

Nils Onken

---

Fockenbollwerkstraße 1, 26603 Aurich

Tel.: +49 4941 - 99 03 98 0

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

*Zum Impressum der von Poll Immobilien GmbH*

---

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