

Upende – Südbrookmerland

# Hochwertige Neubau-Doppelhaushälfte in Südbrookmerland – Erstbezug!

Property ID: 25335075

FÜR SIE IN DEN BESTEN LAGEN



# VP | Secret Sale

*Weitere Unterlagen zu diesem Objekt erhalten Sie auf Anfrage!*

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

**PURCHASE PRICE: 279.900 EUR • LIVING SPACE: ca. 100 m<sup>2</sup> • ROOMS: 4 • LAND AREA: 390 m<sup>2</sup>**

Property ID: 25335075 - 26624 Upende – Südbrookmerland

- At a glance
- The property
- Energy Data
- A first impression
- Details of amenities
- All about the location
- Other information
- Contact partner

Property ID: 25335075 - 26624 Upende – Südbrookmerland

## At a glance

Property ID	25335075	Purchase Price	279.900 EUR
Living Space	ca. 100 m <sup>2</sup>	Commission	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Roof Type	Gabled roof	Condition of property	Like new
Rooms	4	Construction method	Solid
Bedrooms	3	Equipment	Terrace, Guest WC
Bathrooms	1		
Year of construction	2025		
Type of parking	1 x Car port, 1 x Outdoor parking space		

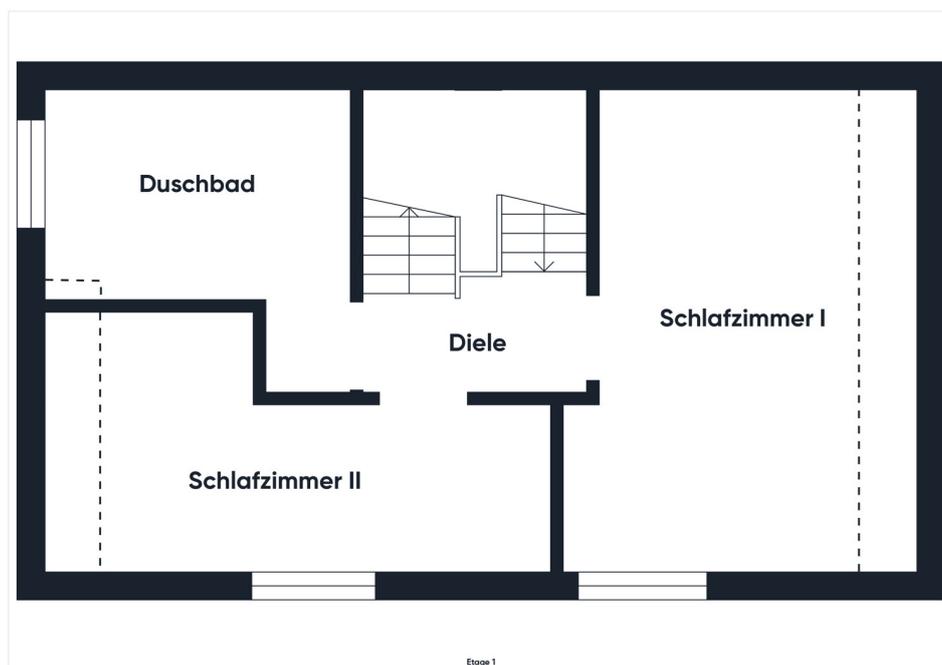
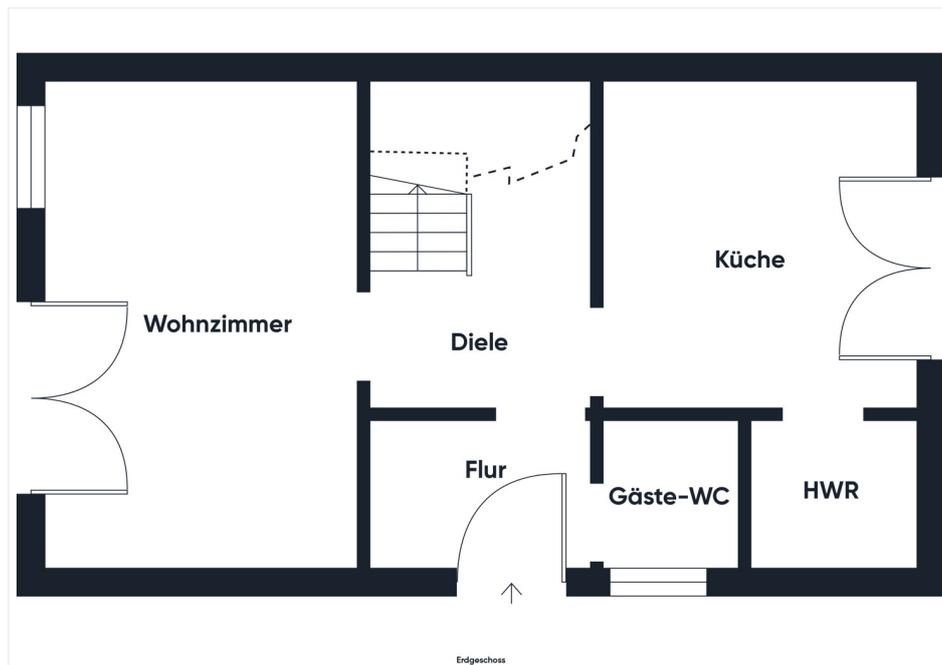
Property ID: 25335075 - 26624 Upende – Südbrookmerland

## Energy Data

Type of heating	Underfloor heating	Energy Certificate	Energy demand certificate
Energy Source	Gas	Final Energy Demand	122.40 kWh/m <sup>2</sup> a
Energy certificate valid until	04.04.2035	Energy efficiency class	D
Power Source	Gas	Year of construction according to energy certificate	2025

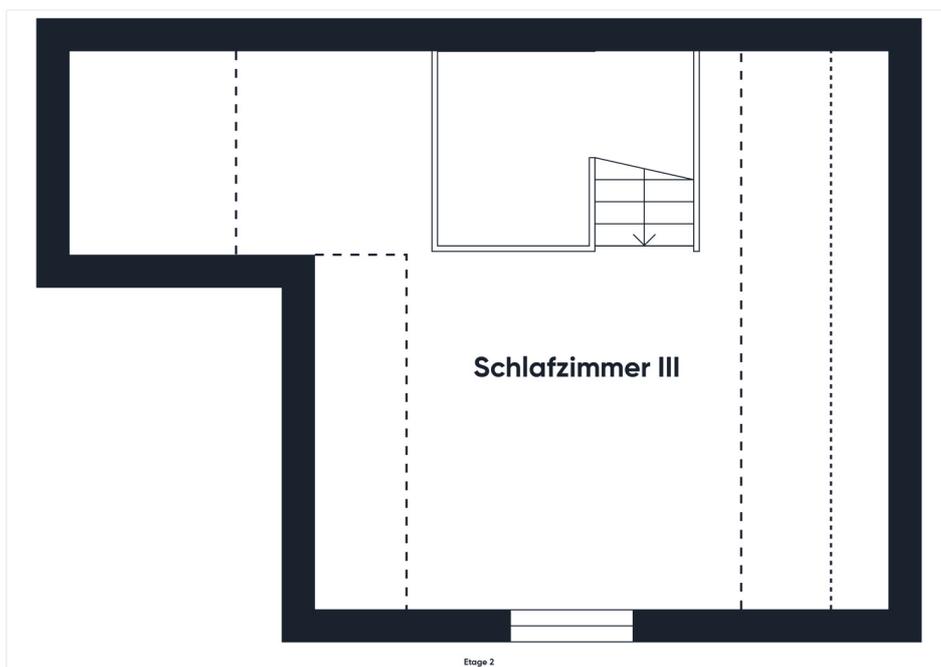
Property ID: 25335075 - 26624 Upende – Südbrookmerland

## The property



Property ID: 25335075 - 26624 Upende – Südbrookmerland

## The property



Property ID: 25335075 - 26624 Upende – Südbrookmerland

## A first impression

Diese moderne Doppelhaushälfte befindet sich aktuell in der Fertigstellung und überzeugt bereits jetzt durch ihre zeitgemäße Bauweise und einen durchdachten Grundriss. Auf ca. 100 m<sup>2</sup> 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 m<sup>2</sup> (Teilungserklärung in Bearbeitung) und bietet somit ausreichend Platz für Garten, Spielbereich oder Terrasse mit Wohlgefühlcharakter.

Property ID: 25335075 - 26624 Upende – Südbrookmerland

## Details of amenities

- Fußbodenheizung
- Terrasse
- Carport

Weitere Ausstattung nach Absprache

Property ID: 25335075 - 26624 Upende – Südbrookmerland

## All about the location

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.

Property ID: 25335075 - 26624 Upende – Südbrookmerland

## Other information

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.

Property ID: 25335075 - 26624 Upende – Südbrookmerland

## Contact partner

For further information, please contact your contact person:

Nils Onken

---

Fockenbollwerkstraße 1, 26603 Aurich

Tel.: +49 4941 - 99 03 98 0

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

*To the Disclaimer of von Poll Immobilien GmbH*

---

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