

Upende – Südbrookmerland

Hochwertige Neubau-Doppelhaushälfte in Südbrookmerland – Erstbezug!

CODICE OGGETTO: 25335075

FÜR SIE IN DEN BESTEN LAGEN



VP | Secret Sale

Weitere Unterlagen zu diesem Objekt erhalten Sie auf Anfrage!

www.von-poll.com

PREZZO D'ACQUISTO: 279.900 EUR • SUPERFICIE NETTA: ca. 100 m² • VANI: 4 • SUPERFICIE DEL TERRENO: 390 m²

CODICE OGGETTO: 25335075 - 26624 Upende – 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: 25335075 - 26624 Upende – Südbrookmerland

A colpo d'occhio

CODICE OGGETTO	25335075	Prezzo d'acquisto	279.900 EUR
Superficie netta	ca. 100 m ²	Casa	Porzioni di bifamiliari
Tipologia tetto	a due falde	Compenso di mediazione	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Vani	4	Stato dell'immobile	Come nuovo
Camere da letto	3	Tipologia costruttiva	massiccio
Bagni	1	Caratteristiche	Terrazza, Bagni di servizio
Anno di costruzione	2025		
Garage/Posto auto	1 x Carport, 1 x superficie libera		

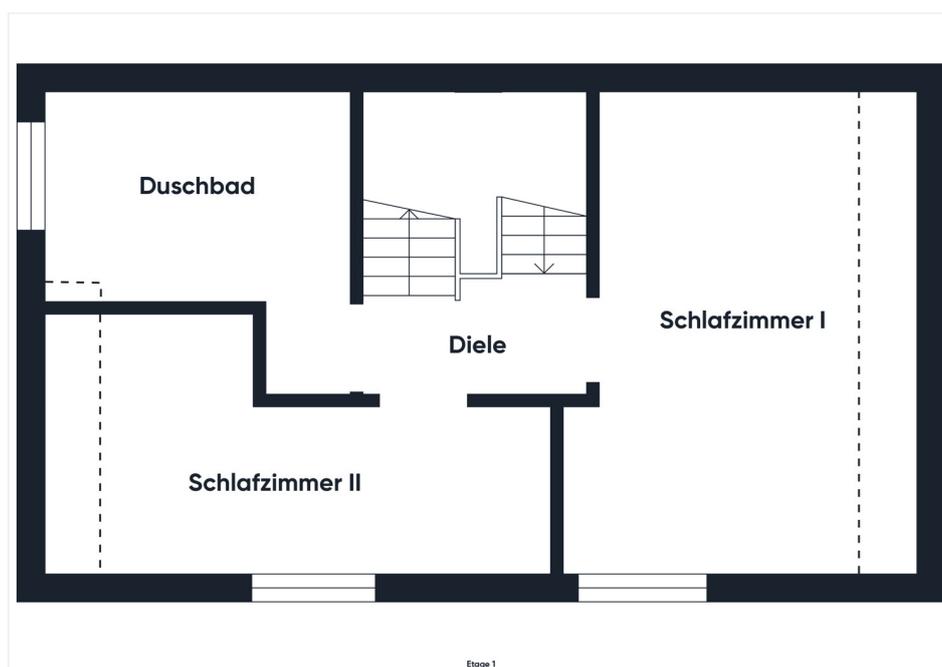
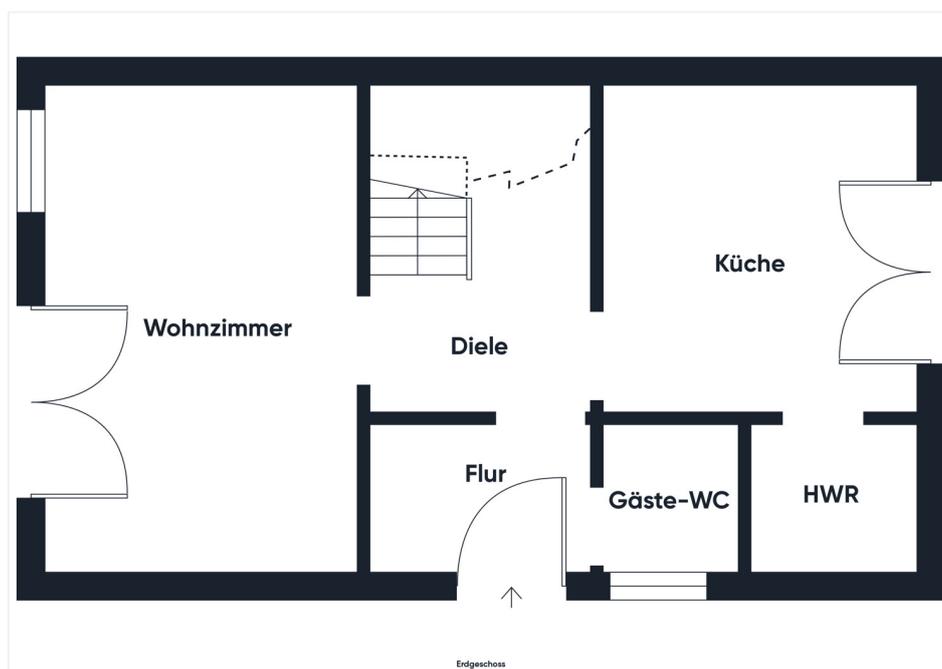
CODICE OGGETTO: 25335075 - 26624 Upende – Südbrookmerland

Dati energetici

Tipologia di riscaldamento	a pavimento	Certificazione energetica	Diagnosi energetica
Riscaldamento	Gas	Consumo energetico	122.40 kWh/m ² a
CERTIFICAZIONE ENERGETICA VALIDO FINO A	04.04.2035	Classe di efficienza energetica	D
Fonte di alimentazione	Gas	Anno di costruzione secondo il certificato energetico	2025

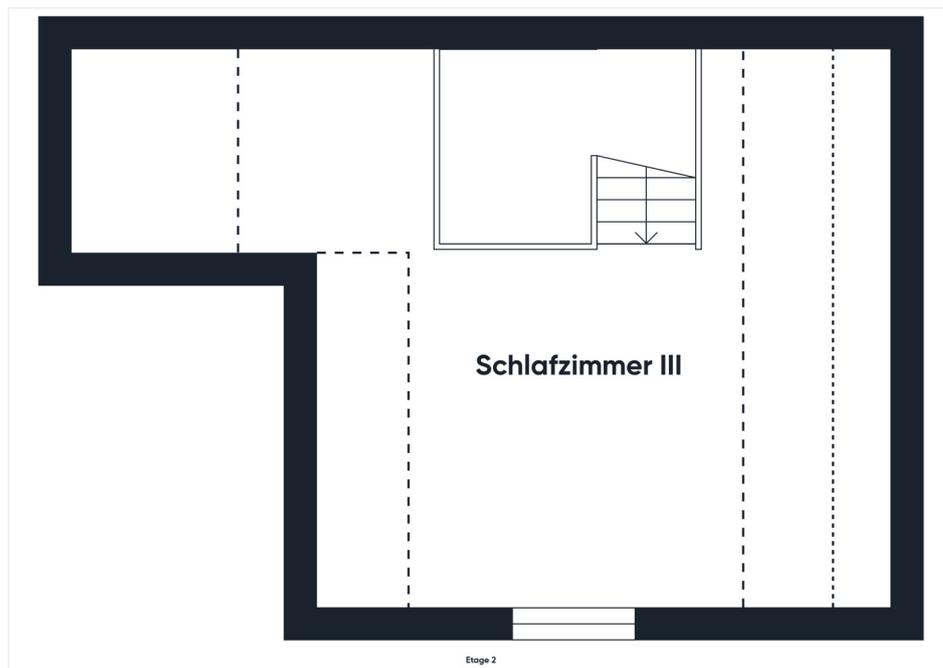
CODICE OGGETTO: 25335075 - 26624 Upende – Südbrookmerland

La proprietà



CODICE OGGETTO: 25335075 - 26624 Upende – Südbrookmerland

La proprietà



CODICE OGGETTO: 25335075 - 26624 Upende – Südbrookmerland

Una prima impressione

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 Holzterrasse 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 Wohlgefühlcharakter.

CODICE OGGETTO: 25335075 - 26624 Upende – Südbrookmerland

Dettagli dei servizi

- Fußbodenheizung
- Terrasse
- Carport

Weitere Ausstattung nach Absprache

CODICE OGGETTO: 25335075 - 26624 Upende – Südbrookmerland

Tutto sulla posizione

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.

CODICE OGGETTO: 25335075 - 26624 Upende – Südbrookmerland

Ulteriori informazioni

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.

CODICE OGGETTO: 25335075 - 26624 Upende – 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

Alla clausola di esclusione di responsabilità di von Poll Immobilien GmbH

www.von-poll.com