Südbrookmerland

# Neue moderne Eigentumswohnung im Erdgeschoss mit Terrasse!

***Property ID: 25335033***

**PURCHASE PRICE:** 179.900 EUR • **LIVING SPACE:** ca. 60 $m^2$ • **ROOMS:** 3

Property ID: 25335033 - 26624 Südbrookmerland


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

**Property ID: 25335033 - 26624 Südbrookmerland**

# At a glance

| | |
|---|---|
| Property ID | 25335033 |
| Living Space | ca. 60 m² |
| Rooms | 3 |
| Bedrooms | 2 |
| Bathrooms | 1 |
| Year of construction | 2025 |
| Type of parking | 1 x Car port, 1 x Outdoor parking space |

| | |
|---|---|
| Purchase Price | 179.900 EUR |
| Commission | Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises |
| Condition of property | First occupancy |
| Construction method | Solid |
| Equipment | Terrace |

**Property ID: 25335033 - 26624 Südbrookmerland**

# Energy Data

| | |
|---|---|
| Type of heating | Underfloor heating |
| Energy Source | Gas |
| Energy certificate valid until | 04.04.2035 |
| Power Source | Gas |

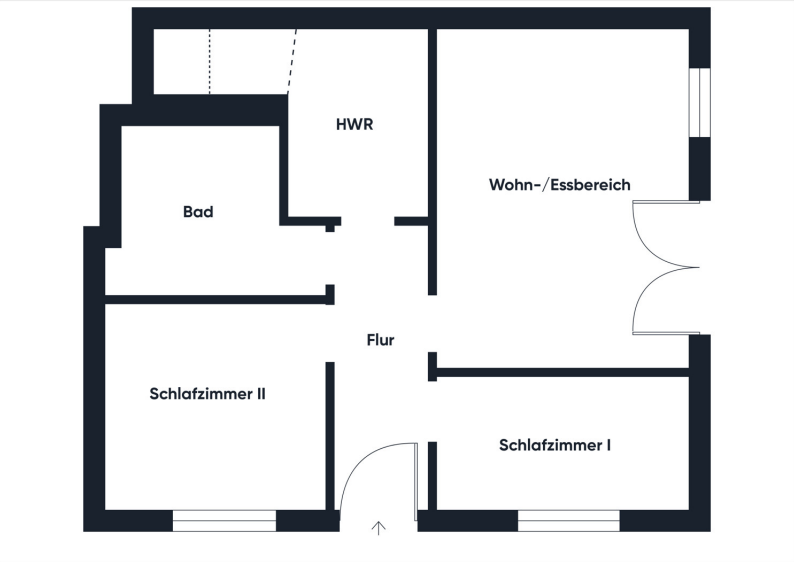
| | |
|---|---|
| Energy Certificate | Energy demand certificate |
| Final Energy Demand | 122.40 kWh/m²a |
| Energy efficiency class | D |
| Year of construction according to energy certificate | 2025 |

**Property ID: 25335033 - 26624 Südbrookmerland**

# The property

**Property ID: 25335033 - 26624 Südbrookmerland**

# Floor plans




This floor plan is not to scale. The documents were given to us by the client. For this reason, we cannot guarantee the accuracy of the information.

**Property ID: 25335033 - 26624 Südbrookmerland**

# A first impression

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.

**Property ID: 25335033 - 26624 Südbrookmerland**

# Details of amenities

- Fußbodenheizung
- Terrasse
- Carport

Weitere Ausstattung nach Absprache

**Property ID: 25335033 - 26624 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: 25335033 - 26624 Südbrookmerland**

# Other information

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.

**Property ID: 25335033 - 26624 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

*To the Disclaimer of von Poll Immobilien GmbH*

www.von-poll.com