

Südbrookmerland / Uthwerdum

# Gepflegtes Einfamilienhaus in Uthwerdum

Property ID: 26210057



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

**PURCHASE PRICE: 259.000 EUR • LIVING SPACE: ca. 150 m<sup>2</sup> • ROOMS: 4 • LAND AREA: 900 m<sup>2</sup>**

**Property ID: 26210057 - 26624 Südbrookmerland / Uthwerdum**

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

Property ID: 26210057 - 26624 Südbrookmerland / Uthwerdum

## At a glance

Property ID	26210057	Purchase Price	259.000 EUR
Living Space	ca. 150 m <sup>2</sup>	House	Single-family house / Detached house
Roof Type	Gabled roof	Commission	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Rooms	4	Modernisation / Refurbishment	2009
Bedrooms	3	Condition of property	Well-maintained
Bathrooms	1	Construction method	Solid
Year of construction	1982	Usable Space	ca. 42 m <sup>2</sup>
Type of parking	3 x Outdoor parking space, 1 x Garage	Equipment	Terrace, Guest WC, Built-in kitchen

Property ID: 26210057 - 26624 Südbrookmerland / Uthwerdum

## Energy Data

Type of heating	Central heating	Energy Certificate	Energy consumption certificate
Energy Source	Gas	Final energy consumption	129.50 kWh/m <sup>2</sup> a
Energy certificate valid until	26.05.2036	Energy efficiency class	D
Power Source	Gas	Year of construction according to energy certificate	1982

Property ID: 26210057 - 26624 Südbrookmerland / Uthwerdum

## The property



Property ID: 26210057 - 26624 Südbrookmerland / Uthwerdum

## The property



Property ID: 26210057 - 26624 Südbrookmerland / Uthwerdum

## The property



Property ID: 26210057 - 26624 Südbrookmerland / Uthwerdum

## The property



Property ID: 26210057 - 26624 Südbrookmerland / Uthwerdum

## The property



**Property ID: 26210057 - 26624 Südbrookmerland / Uthwerdum**

## **A first impression**

Diese Immobilie befindet sich in der Gemeinde Südbrookmerland im Ortsteil Uthwerdum und überzeugt durch eine großzügige Wohnfläche von ca. 150 m<sup>2</sup> auf einem ca. 900 m<sup>2</sup> großen Grundstück. Das Haus stammt aus dem Baujahr 1982 und bietet eine solide Substanz mit bereits durchgeführten Modernisierungen, darunter eine teilweise Renovierung im Jahr 2009 (u. a. neue Fliesen und ein modernisiertes Badezimmer). Die Heizungsanlage wurde 2007 erneuert.

Im Erdgeschoss erwartet Sie eine durchdachte und großzügige Raumaufteilung. Hier befinden sich ein großes Wohnzimmer, ein separates Esszimmer sowie eine Küche mit ausreichend Platz für den Familienalltag. Ergänzt wird diese Ebene durch eine geräumige Diele, ein Badezimmer mit Dusche, einen Abstellraum sowie ein Gäste-WC. Zusätzlich steht ein vielseitig nutzbarer Allzweckraum mit Heizungsanschluss und Anschlussmöglichkeit für eine Waschmaschine zur Verfügung. Ein praktischer Hintereingang bietet Platz für Garderoben- oder Kleiderschränke und sorgt für einen komfortablen Alltagszugang.

Das Obergeschoss verfügt über ein großes Schlafzimmer sowie drei weitere kleinere Zimmer, die flexibel als Kinder-, Arbeits- oder Gästezimmer genutzt werden können. Eine zusätzliche Diele verbindet die Räume und sorgt für eine angenehme Aufteilung. Das Badezimmer auf dieser Etage ist mit WC und Waschbecken ausgestattet.

Im Außenbereich bietet die Immobilie neben dem großzügigen Garten etwa drei Freiplätze für Fahrzeuge sowie eine Garage für ein Auto. Eine überdachte Terrasse lädt zum geschützten Verweilen im Freien ein und erweitert den Wohnkomfort in den warmen Monaten. Ein Gartenhaus ergänzt das Platzangebot und bietet zusätzliche Nutzungsmöglichkeiten für Hobby, Geräte oder Lagerfläche.

**Property ID: 26210057 - 26624 Südbrookmerland / Uthwerdum**

## **Details of amenities**

**Gepflegtes Einfamilienhaus - ruhige Wohnsiedlung - Außenjalousien - Garage -  
Einbauküche - Terrasse - großes Grundstück - modernisiert - Gartenhaus**

**Property ID: 26210057 - 26624 Südbrookmerland / Uthwerdum**

## All about the location

Die Wohnsiedlung im Ortsteil Uthwerdum der Gemeinde Südbrookmerland verbindet eine angenehme, wohngeprägte Umgebung mit einer sehr guten und weiter wachsenden Infrastruktur.

Uthwerdum ist ein etablierter Wohnstandort mit überwiegend Einfamilienhausbebauung, gepflegten Grundstücken und einer ruhigen, aber keineswegs abgelegenen Lage. Besonders hervorzuheben ist die hervorragende Anbindung an die umliegenden Städte wie Aurich und Emden, die sowohl mit dem Auto als auch mit öffentlichen Verkehrsmitteln gut erreichbar sind. Dadurch eignet sich der Standort ideal für Berufspendler, die naturnah wohnen und dennoch schnell in den regionalen Zentren sein möchten.

Die Nahversorgung ist durch die kurzen Wege ins Zentrum von Südbrookmerland gut abgedeckt. Einkaufsmöglichkeiten, Schulen, Kindergärten sowie vielfältige Dienstleistungsangebote befinden sich in der näheren Umgebung und sind schnell erreichbar. Damit bietet die Lage eine alltagstaugliche und familienfreundliche Infrastruktur.

Ein besonderes Plus ist die aktuell stark wachsende Bedeutung des Gesundheitsstandorts: Mit dem Bau der neuen Zentralklinik in unmittelbarer Nähe wird die medizinische Versorgung der Region nachhaltig gestärkt und auf ein modernes Niveau gehoben. Dies erhöht nicht nur die Lebensqualität vor Ort, sondern macht die Lage auch langfristig besonders attraktiv.

Insgesamt bietet die Wohnsiedlung in Uthwerdum eine gelungene Kombination aus ruhigem Wohnumfeld, sehr guter infrastruktureller Anbindung und zukunftsorientierter Entwicklung – ideal für Familien, Paare und alle, die Wert auf eine solide, gut angebundene Wohnlage im Herzen Ostfrieslands legen.

**Property ID: 26210057 - 26624 Südbrookmerland / Uthwerdum**

## Other information

**GELDWÄSCHE:** Als Immobilienmaklerunternehmen ist die von Poll Immobilien GmbH nach § 2 Abs. 1 Nr. 14 und § 11 Abs. 1, 2 Geldwäschegesetz (GwG) dazu verpflichtet, bei der Begründung einer Geschäftsbeziehung die Identität des Vertragspartners festzustellen und zu überprüfen, bzw. sobald ein ernsthaftes Interesse an der Durchführung des Immobilienkaufvertrages besteht. Hierzu ist es erforderlich, dass wir nach § 11 Abs. 4 GwG die relevanten Daten Ihres Personalausweises festhalten (wenn Sie als natürliche Person handeln) – beispielsweise mittels einer Kopie. Bei einer juristischen Person benötigen wir eine Kopie des Handelsregisterauszugs, aus welchem der wirtschaftlich Berechtigte hervorgeht. Das Geldwäschegesetz sieht vor, dass der Makler die Kopien bzw. Unterlagen fünf Jahre aufbewahren muss. Als unser Vertragspartner haben Sie auch eine Mitwirkungspflicht nach § 11 Abs. 6 GwG.

**HAFTUNG:** Wir weisen darauf hin, dass die von uns weitergegebenen Objektinformationen, Unterlagen, Pläne etc. vom Verkäufer bzw. Vermieter stammen. Eine Haftung für die Richtigkeit oder Vollständigkeit der Angaben übernehmen wir daher nicht. Es obliegt daher unseren Kunden, die darin enthaltenen Objektinformationen und Angaben auf ihre Richtigkeit hin zu überprüfen. Alle Immobilienangebote sind freibleibend und vorbehaltlich Irrtümer, Zwischenverkauf- und Vermietung oder sonstiger Zwischenverwertung.

### **UNSER SERVICE FÜR SIE ALS EIGENTÜMER:**

Planen Sie den Verkauf oder die Vermietung Ihrer Immobilie, so ist es für Sie wichtig, deren Marktwert zu kennen. Lassen Sie kostenfrei und unverbindlich den aktuellen Wert Ihrer Immobilie professionell durch einen unserer Immobilienspezialisten einschätzen. Unser bundesweites und internationales Netzwerk ermöglicht es uns, Verkäufer bzw. Vermieter und Interessenten bestmöglich zusammenzuführen.

**Property ID: 26210057 - 26624 Südbrookmerland / Uthwerdum**

## 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)**