

Südbrookmerland / Upende

# Ebenerdiges Wohnen in idyllischer Lage

Objektnummer: 242100042



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

KAUFPREIS: 359.000 EUR • WOHNFLÄCHE: ca. 165 m<sup>2</sup> • ZIMMER: 4 • GRUNDSTÜCK: 1.000 m<sup>2</sup>

Objektnummer: 242100042 - 26624 Südbrookmerland / Upende

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

Objektnummer: 242100042 - 26624 Südbrookmerland / Upende

## Auf einen Blick

Objektnummer	242100042
Wohnfläche	ca. 165 m <sup>2</sup>
Bezugsfrei ab	nach Vereinbarung
Zimmer	4
Schlafzimmer	3
Badezimmer	1
Baujahr	2003
Stellplatz	2 x Freiplatz, 1 x Garage

Kaufpreis	359.000 EUR
Haustyp	Einfamilienhaus
Provision	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Zustand der Immobilie	gepflegt
Bauweise	Massiv
Nutzfläche	ca. 20 m <sup>2</sup>
Ausstattung	Terrasse, Gäste-WC, Garten/-mitbenutzung, Einbauküche

Objektnummer: 242100042 - 26624 Südbrookmerland / Upende

## Auf einen Blick: Energiedaten

Heizungsart	Fußbodenheizung	Energieausweis	Verbrauchsausweis
Wesentlicher Energieträger	GAS	Endenergieverbrauch	133.80 kWh/m <sup>2</sup> a
Energieausweis gültig bis	16.02.2032	Energieeffizienzklasse	E
Befuerung	Gas		

Objektnummer: 242100042 - 26624 Südbrookmerland / Upende

## Die Immobilie



Objektnummer: 242100042 - 26624 Südbrookmerland / Upende

## Die Immobilie



Objektnummer: 242100042 - 26624 Südbrookmerland / Upende

## Die Immobilie



Objektnummer: 242100042 - 26624 Südbrookmerland / Upende

## Die Immobilie





Objektnummer: 242100042 - 26624 Südbrookmerland / Upende

## Die Immobilie



Objektnummer: 242100042 - 26624 Südbrookmerland / Upende

## 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: 242100042 - 26624 Südbrookmerland / Upende

## Ein erster Eindruck

Dieses einzigartige Einfamilienhaus mit einer Wohnfläche von ca. 165qm befindet sich auf einem ruhig gelegenen Grundstück, welches sich auf einer Fläche von ca. 1000qm erstreckt. Das Haus wurde im Jahr ca. 2003 erbaut und überzeugt durch eine komfortable Wohnatmosphäre. Mit insgesamt 3 Schlafzimmern bietet dieses Objekt ausreichend Platz für Ihre ganze Familie. Die Küche ist modern und funktional gestaltet und verfügt über ausreichend Platz zum Kochen und Genießen. Angrenzend zur Küche befindet sich das großzügige Wohnzimmer mit Ausgang zur Terrasse. Die Küche und das Wohnzimmer sind durch eine Leichtbauwand getrennt. Ein Offenes-Wohnkonzept lässt sich somit leicht umsetzen. Die 3 Schlafzimmer sind geräumig und bieten ausreichend Privatsphäre. Zudem wird das Angebot durch ein modernes Badezimmer, ein Gäste-WC, sowie einen HWR abgerundet. Im Obergeschoss befindet sich eine Ausbaureserve. Ein weiteres Highlight dieser Immobilie ist der liebevoll angelegte Garten, der zum Entspannen und Verweilen einlädt. Hier können Sie die Natur genießen, sich im Grünen erholen und Ihre Freizeit aktiv gestalten. Die großzügige Terrasse lädt zum Grillen und Sonnenbaden ein und bietet Ihnen einen wunderbaren Blick auf die umliegende Landschaft. Zusätzlich verfügt die Immobilie über eine Garage mit einer Werkstatt und einem Dachboden.

Objektnummer: 242100042 - 26624 Südbrookmerland / Upende

## Ausstattung und Details

- große Räume
- lichtdurchflutet
- viel Privatsphäre
- modernes Bad
- Terrasse
- Garage
- Gartenhaus
- Garten

Objektnummer: 242100042 - 26624 Südbrookmerland / Upende

## Alles zum Standort

Dieses traumhafte Einfamilienhaus liegt in ruhiger Lage von Upende, einem Ort der Gemeinde Südbrookmerland. Die nächstgrößeren Städte Aurich und Norden sind gut über die anliegenden Landstraßen nach einer kurzen Autofahrt erreichbar. Einkaufsmöglichkeiten, sowie Bildungseinrichtungen befinden sich in den angrenzenden Ortschaften und sind nach einer kurzen Fahrt erreichbar. Die Lage besticht insbesondere durch die grenzenlose Ruhe in der weitläufigen Natur, was Ihnen eine besondere Gestaltung Ihrer freien Zeit ermöglicht. Auch die ostfriesischen Inseln, sowie das Weltkulturerbe Wattenmeer sind nach einer kurzen Autofahrt erreichbar. Diese Ziele eignen sich ideal für einen Tagesausflug oder einen Kurzaufenthalt. Überzeugen Sie sich selbst von den Vorzügen der Lage und vereinbaren Sie noch heute einen Besichtigungstermin.

Objektnummer: 242100042 - 26624 Südbrookmerland / Upende

## Sonstige Angaben

Es liegt ein Energieverbrauchsausweis vor. Dieser ist gültig bis 16.2.2032. Endenergieverbrauch beträgt 133.80 kWh/(m<sup>2</sup>\*a). Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Gas. Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 2003. Die Energieeffizienzklasse ist E. 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.

Objektnummer: 242100042 - 26624 Südbrookmerland / Upende

## Ansprechpartner

Weitere Informationen erhalten Sie über Ihren Ansprechpartner:

Nils Onken

---

Fockenbollwerkstraße 1 Aurich / Ostfriesland

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

*To Disclaimer of von Poll Immobilien GmbH*

---

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