

**Upgant-Schott**

# Hier sind Sie in guten Wänden - Saniertes Energieeffizienzhaus mit viel Platz und vielseitigen Nutzungsmöglichkeiten

*Número de propiedad: 25418104-1*



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

**PRECIO DE COMPRA: 589.000 EUR • SUPERFICIE HABITABLE: ca. 255 m<sup>2</sup> • HABITACIONES: 9 •  
SUPERFICIE DEL TERRENO: 1.781 m<sup>2</sup>**

**Número de propiedad: 25418104-1 - 26529 Upgant-Schott**

- De un vistazo
- La propiedad
- Datos energéticos
- Una primera impresión
- Detalles de los servicios
- Todo sobre la ubicación
- Otros datos
- Contacto con el socio

Número de propiedad: 25418104-1 - 26529 Upgant-Schott

## De un vistazo

Número de propiedad	25418104-1	Precio de compra	589.000 EUR
Superficie habitable	ca. 255 m <sup>2</sup>	Casa	Casa unifamiliar
Habitaciones	9	Comisión	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Dormitorios	6	Modernización / Rehabilitación	2023
Baños	2	Estado de la propiedad	Estructura
Año de construcción	1998	Método de construcción	Sólido
Tipo de aparcamiento	2 x Puerto de coches, 4 x Plaza de aparcamiento exterior, 2 x Garaje	Espacio utilizable	ca. 67 m <sup>2</sup>
		Características	WC para invitados, Cocina empotrada

Número de propiedad: 25418104-1 - 26529 Upgant-Schott

## Datos energéticos

Tipo de calefacción	Calefacción por suelo radiante	Certificado energético	Certificado energético
Fuente de energía	Electricidad	Demanda de energía final	29.90 kWh/m <sup>2</sup> a
Certificado energético válido hasta	09.06.2035	Clase de eficiencia energética	A
Fuente de energía	Bomba de calor aire-agua	Año de construcción según el certificado energético	1998

Número de propiedad: 25418104-1 - 26529 Upgant-Schott

## La propiedad



Número de propiedad: 25418104-1 - 26529 Upgant-Schott

## La propiedad



Número de propiedad: 25418104-1 - 26529 Upgant-Schott

## La propiedad



Número de propiedad: 25418104-1 - 26529 Upgant-Schott

## La propiedad



Número de propiedad: 25418104-1 - 26529 Upgant-Schott

## La propiedad



Número de propiedad: 25418104-1 - 26529 Upgant-Schott

## La propiedad



Número de propiedad: 25418104-1 - 26529 Upgant-Schott

## La propiedad



Número de propiedad: 25418104-1 - 26529 Upgant-Schott

## La propiedad



Número de propiedad: 25418104-1 - 26529 Upgant-Schott

## La propiedad



**Número de propiedad: 25418104-1 - 26529 Upgant-Schott**

## Una primera impresión

Willkommen zu dieser außergewöhnlichen Immobiliengelegenheit: Zum Verkauf steht ein großzügiges, nachhaltig modernisiertes Haus mit Nebengebäude in hervorragender Lage. Mit einer beeindruckenden Wohnfläche von ca. 255 m<sup>2</sup> und einem weitläufigen Grundstück von etwa 1.781 m<sup>2</sup> bietet diese Immobilie vielfältige Nutzungsmöglichkeiten und überzeugt durch eine gelungene Kombination aus Wohnkomfort, energieeffizienter Technik und großzügigen Freiflächen.

Die 1998 in massiver Bauweise erbaute Immobilie präsentiert sich nach umfassender Sanierung in ausgezeichnetem Zustand. Die energetische Modernisierung im Jahr 2023 hebt das Objekt auf KfW 70 Effizienzhaus-Standard. Hierzu zählt unter anderem der Einbau einer neuen, dreifach verglasten Eingangstür, die Installation einer modernen Luft-Wasser-Wärme-Pumpe sowie die Ergänzung durch zwei PV-Anlagen mit insgesamt 17,58 kWp Leistung und integriertem Stromspeicher. Der vorhandene Warmwasser-Speicher mit 400 Litern Fassungsvermögen garantiert ebenso wie die teilflächige Fußbodenerwärmung und die Wandheizung angenehmen Wohnkomfort zu jeder Jahreszeit. Ergänzt wird das Energiekonzept durch Kerndämmung der Außenwände und weiterer Maßnahmen, die das Objekt zum Niedrigenergiehaus werden lassen.

Mit insgesamt 9 Zimmern, darunter 6 Schlafzimmer und 2 großzügige, 2020 erneuerte Bäder mit bodengleichen, rollstuhlgerechten Duschen, bietet das Haus viel Raum für unterschiedlichste Wohnkonzepte – ideal sowohl für die große Familie, als Zweigenerationen-Haus als auch für Arbeiten und Wohnen unter einem Dach. Die moderne Elektroinstallation (teilweise erneuert), hochwertige Kunststofffenster (zum Teil dreifach verglast und abschließbar), solarbetriebene Dachfenster mit Regensensor im Dachgeschoss und flächendeckende Außenrollos unterstreichen den gehobenen Ausstattungsstandard.

Das Nebengebäude wurde vielseitig ausgebaut: Über der beheizten Doppelgarage mit 5 Meter breitem Sektionaltor und Bewegungsmelder befindet sich ein vollwertiger Büroraum. Eine zweite Wohneinheit ist ebenfalls im Haupthaus realisierbar. Anschlüsse für eine Küche sind in einem Raum im Obergeschoss vorhanden. Ebenfalls ein bodentiefes Fenster, das den Zugang zu einer kleinen geschützten Dachterrasse zwischen beiden Gebäuden ermöglicht.

Weitere Ausstattungsdetails bieten hohen Alltagskomfort: Ein komplett eingezäunter, sonniger Garten in Südausrichtung, ein hochwertiges Holz-Gartenhaus (5 x 5 m) sowie ein Sommergarten erweitern an warmen Tagen die Wohnfläche ins Freie. Der großzügige Carport mit integrierten Deckenspots eignet sich auch für ein Wohnmobil oder Boot.

Für Ihre E-Mobilität steht Ihnen unter dem Carport eine Wallbox zur Verfügung.

Für Individualität und Behaglichkeit sorgen Details wie Fliegengitter, Plissees, Deckenspots und zahlreiche Stauraummöglichkeiten, unter anderem ein noch zusätzlicher ausgebauter Dachboden im Haupthaus.

Überzeugen Sie sich selbst von der Vielseitigkeit und dem nachhaltigen Komfort dieser Immobilie.

Die Immobilie ist kurzfristig zu übernehmen - die Einrichtungen der Zimmer ist KI-visualisiert.

Vereinbaren Sie gerne einen Besichtigungstermin – wir freuen uns auf Ihre Anfrage.

**Número de propiedad: 25418104-1 - 26529 Upgant-Schott**

## Detalles de los servicios

Haupthaus mit Nebengebäude  
Beheizte Doppelgarage mit Sektionaltor (5 m) u. Bewegungsmelder  
DG über Garage als Büro ausgebaut  
Zwei Wohneinheiten möglich  
Niedrigenergiehaus KfW 70 Standard  
Luft-Wasser-Wärme-Pumpe  
Warmwasser-Speicher 400 L  
Tlw. Fußbodenerwärmung  
PV Anlagen mit Stromspeicher (9,94 kWp + 7,64 kWp)  
Wallbox  
Kst.-Fenster (tlw. 3-fach vergl.)  
Fenster abschließbar  
Drei DG Fenster Solarbetrieben u. mit Regensensor  
Außenrollos  
Kerndämmung der Außenwände  
Sommergarten  
Großzügige Bäder mit bodengleicher Dusche (Rollstuhlgerecht)  
Großzügiges Carport, auch für Wohnmobil oder Boot  
Komplett eingezäunter Garten (Süden)  
Hochwertiges Holz-Gartenhaus (5 x 5m)  
Deckenspots  
Fliegengitter  
Plissees  
Kleine Dachterrasse zwischen beiden Gebäuden  
Zus. ausgebauter Dachboden als Stauraum

**Número de propiedad: 25418104-1 - 26529 Upgant-Schott**

## Todo sobre la ubicación

Upgant-Schott gehört zur Gemeinde Brookmerland im Landkreis Aurich und verfügt über eine gute Infrastruktur. Ihr neues Eigenheim befindet sich in einer zentralen und bietet Ihnen alle Möglichkeiten des täglichen Lebens.

Im nahe gelegenen Ortskern finden Sie verschiedenste Einkaufsmöglichkeiten, Ärzte, Apotheken und auch öffentliche Verkehrsmittel. Des Weiteren sind Schulen und Kindergärten, ein Hallenbad, sowie vielfältige Sport- und Freizeitmöglichkeiten im Ortskern von Marienhafte auch mit öffentlichen Verkehrsmitteln innerhalb weniger Minuten erreichbar.

Durch die gute Verkehrsanbindung und die Nähe zum Bahnhof in Marienhafte, der einen IC und Regio-Anschluss hat, sind auch größere Städte von hier aus leicht erreichbar. Die geplante Zentralklinik ist mit dem Auto in 10 Minuten zu erreichen. Neben der herrlichen ländlichen Lage, in der sich Ihr neues Zuhause befindet, erreichen Sie auch Ostfrieslands schönste Golfanlage Schloss Lütetsburg in wenigen Minuten mit dem Auto.

Darüber hinaus befindet sich Norddeich mit seinem großen Sandstrand und den Fähranlegern zu den ostfriesischen Inseln Norderney und Juist ganz in der Nähe. Hier können Sie das Weltnaturerbe Wattenmeer aus direkter Nähe betrachten und herrliche Radtouren entlang der Deiche unternehmen.

Die Nordsee, mit den Fährverbindungen zu den ostfriesischen Inseln erreichen Sie in ca. 20 Minuten. Durch die zentrale Lage erreichen Sie die nächst größeren Städte Aurich, Emden und Norden, die sich alle im Umkreis von ca. 15 km befinden ebenfalls innerhalb von ca. 20 Minuten.

**Número de propiedad: 25418104-1 - 26529 Upgant-Schott**

## Otros datos

**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.

**Número de propiedad: 25418104-1 - 26529 Upgant-Schott**

## Contacto con el socio

Para más información, diríjase a su persona de contacto:

Nils Onken

---

Fockenbollwerkstraße 1, 26603 Aurich

Tel.: +49 4941 - 99 03 98 0

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

*Al aviso legal de von Poll Immobilien GmbH*

---

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