

Upgant-Schott – Marienhäfe

Saniertes Friesenhaus mit großem Garten in Upgant-Schott

CODE DU BIEN: 25418054



www.von-poll.com

PRIX D'ACHAT: 315.000 EUR • SURFACE HABITABLE: ca. 120 m² • PIÈCES: 5 • SUPERFICIE DU TERRAIN: 1.562 m²

CODE DU BIEN: 25418054 - 26529 Uggant-Schott – Marienhafte

- En un coup d'œil
- La propriété
- Informations énergétiques
- Une première impression
- Détails des commodités
- Tout sur l'emplacement
- Plus d'informations
- Contact

CODE DU BIEN: 25418054 - 26529 Upgant-Schott – Marienhafte

En un coup d'œil

CODE DU BIEN	25418054
Surface habitable	ca. 120 m²
Type de toiture	Toit en croupe
Pièces	5
Chambres à coucher	4
Salles de bains	1
Année de construction	1956

Prix d'achat	315.000 EUR
Type de bien	Maison individuelle
Commission pour le locataire	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Technique de construction	massif
Aménagement	Terrasse

CODE DU BIEN: 25418054 - 26529 Upgant-Schott – Marienhafé

Informations énergétiques

Type de chauffage	Chauffage centralisé
Chauffage	Gaz
Certification énergétique valable jusqu'au	03.04.2032
Source d'alimentation	Gaz

Certification énergétique	Diagnostic énergétique
Consommation d'énergie	345.10 kWh/m²a
Classement énergétique	H
Année de construction selon le certificat énergétique	1956

CODE DU BIEN: 25418054 - 26529 Upgant-Schott – Marienhäfe

La propriété



CODE DU BIEN: 25418054 - 26529 Upgant-Schott – Marienhafen

La propriété



CODE DU BIEN: 25418054 - 26529 Upgant-Schott – Marienhäfe

La propriété



CODE DU BIEN: 25418054 - 26529 Upgant-Schott – Marienhafé

La propriété



CODE DU BIEN: 25418054 - 26529 Upgant-Schott – Marienhafte

Une première impression

Dieses ca. 1956 erbaute und in den Jahren 2022/23 modernisierte Einfamilienhaus bietet Ihnen auf ca. 1.562 m² Grundstücksfläche ein gemütliches Familiendomizil. Es besticht durch seine durchdachte Raumaufteilung, hochwertige Modernisierungen und den großzügigen Außenbereich und bietet eine perfekte Kombination aus Komfort, Funktionalität und viel Platz für die ganze Familie. Beim Betreten des Hauses empfängt Sie ein einladender Eingangsbereich, der den ersten Eindruck von Behaglichkeit vermittelt. Auf der linken Seite befindet sich ein helles Zimmer – welches ideal als Gästezimmer, Arbeitszimmer oder Hobbyraum nutzbar ist. Es ist lichtdurchflutet und schafft eine freundliche Atmosphäre für Besucher oder kreative Tätigkeiten. Geradeaus im Flur liegt das Büro, das durch seine flexiblen Nutzungsmöglichkeiten überzeugt. Es dient nicht nur als Arbeits- oder Lesecke, sondern ist auch ein Durchgangszimmer, das in das Schlafzimmer im Erdgeschoss führt. Dieses Arrangement ermöglicht ein barrierefreies Wohnen. Rechts vom Eingangsbereich öffnet sich das große Wohnzimmer – ein echtes Highlight dieses Hauses. Es lädt zum Verweilen, Entspannen und geselligen Beisammensein ein und bildet das Herzstück des Hauses. Die offene Gestaltung schafft eine freundliche Atmosphäre, die zum Wohlfühlen einlädt. Vom Wohnzimmer aus gelangen Sie in einen kleinen Flur, der zum modernen Badezimmer führt. Das Badezimmer wurde im Jahr 2022 vollständig erneuert und präsentiert sich mit hochwertigen Armaturen, einer Badewanne, einer ebenerdigen, großen Dusche sowie einer stilvollen Gestaltung – perfekt für entspannte Wellnessmomente nach einem langen Tag. Ebenfalls über den Flur zu erreichen ist die Küche. Die moderne Einbauküche wurde ebenfalls 2022 neu installiert und besticht durch ihre zeitgemäße Ausstattung sowie den traumhaften Ausblick in den Garten durch zwei große Fenster. Hier macht Kochen richtig Freude! Direkt an die Küche angrenzend befinden sich der praktische Vorratsraum sowie der Versorgungsraum, der nicht nur weiteren Stauraum bietet, sondern auch Anschlüsse für eine Waschmaschine und Trockner besitzt. Zudem beherbergt er die Heizungsanlage aus dem Jahr 2022. Über die Treppe im Eingangsbereich gelangen Sie ins Obergeschoss. Hier erwartet Sie ein weiteres Schlafzimmer sowie ein Abstellraum, der vielfältige Nutzungsmöglichkeiten eröffnet. Außerdem befindet sich hier der ausgebaut, großzügige Bodenraum, der zusätzlichen Stauraum schafft oder bei Bedarf zu einem Hobbyraum umgestaltet werden kann. Der Flur im Obergeschoss verbindet alle Räume harmonisch miteinander und sorgt für eine angenehme Raumatmosphäre. Der Außenbereich dieses Hauses ist schlichtweg beeindruckend: Eine großzügige Terrasse lädt zum Sonnenbaden, Grillen oder gemütlichen Zusammenkommen mit Familie und Freunden ein. Der gepflegte Garten bietet viel Platz für Kinder zum Spielen, Gärtnern oder einfach nur zum Entspannen in

der Natur. Zwei stabile Schuppen bieten ausreichend Stauraum für Gartengeräte, Fahrräder oder andere Utensilien. Zusätzlich sorgt ein charmantes Gartenhaus im hinteren Bereich für vielfältige Nutzungsmöglichkeiten – sei es als Staufläche, Rückzugsort oder kreatives Atelier. Der weitläufige Garten eröffnet unzählige Möglichkeiten zur individuellen Gestaltung: Ob als blühender Blumen- oder Gemüsegarten, Spielparadies für Kinder oder als Ort für Outdoor-Events – hier können Ihre Wohnträume Wirklichkeit werden. Dieses Haus vereint modernes Wohnen mit großzügigem Garten und bietet alles für ein entspanntes Familienleben oder flexible Nutzung nach Ihren persönlichen Vorstellungen. Überzeugen Sie sich selbst bei einer persönlichen Besichtigung von diesem einzigartigen Angebot und entdecken Sie die zahlreichen Potenziale dieser Immobilie!

CODE DU BIEN: 25418054 - 26529 Upgant-Schott – Marienhaf

Détails des commodités

- Großes Grundstück
- Durchdachte Raumaufteilung
- Lichtdurchflutet
- Dach inkl. Dämmung aus 2022
- Einbauküche aus 2022
- Vollbad aus 2022
- Großer, liebevoll angelegter Garten
- PKW Stellplätze
- Gartenhaus
- 2 Schuppen
- Kleinkläranlage von 2015
- Kunststoff-ISO-Fenster (1993-2014/2022)
- Zweifachverglasung
- Gaszentralheizung aus 2022
- Fliesen
- Laminat
- Ausgebauter Bodenraum

CODE DU BIEN: 25418054 - 26529 Upgant-Schott – Marienhaf

Tout sur l'emplacement

Die Ortschaft Upgant-Schott liegt im Herzen Ostfrieslands, einer Region im Nordwesten Niedersachsens, die für ihre landschaftliche Schönheit, historischen Sehenswürdigkeiten und hohe Lebensqualität bekannt ist. Die Gemeinde gehört zur Samtgemeinde Brookmerland und zeichnen sich durch ihre zentrale Lage in einer reizvollen, ländlichen Umgebung aus. Upgant-Schott bietet eine perfekte Mischung aus ländlichem Charakter und guter Infrastruktur. Die Nordseeküste ist in kurzer Zeit erreichbar, was die Region auch für Urlauber attraktiv macht. Zudem bieten die nahegelegenen Städte Norden, Aurich und Emden weitere kulturelle, gastronomische und wirtschaftliche Angebote. Die Verkehrsanbindung von Upgant-Schott ist hervorragend, sowohl für den Individualverkehr als auch den öffentlichen Nahverkehr: Die Bundesstraße 72 verläuft in unmittelbarer Nähe und verbindet die Region direkt mit den umliegenden Städten und der Autobahn A31 ("Emslandautobahn"). Diese ermöglicht eine schnelle Verbindung zu den Ballungszentren im Ruhrgebiet und Richtung Niederlande. Marienhaf verfügt über einen Bahnhof. Der stündliche Zugverkehr bietet Verbindungen zu den Nordseeinseln (via Norddeich Mole) sowie in Richtung Leer, Oldenburg und Bremen. Damit sind auch längere Reisen komfortabel möglich. Der regionale Busverkehr gewährleistet eine zuverlässige Verbindung zu den umliegenden Dörfern und Städten. Innerhalb der Samtgemeinde Brookmerland sind die Wege kurz und gut erschlossen. Durch die zentrale Lage in Ostfriesland sind die beiden Orte nicht nur ideal für Pendler, sondern auch für Familien, Naturliebhaber und Ruhesuchende. Zahlreiche Rad- und Wanderwege sowie Wasserstraßen machen die Umgebung zu einem Paradies für Freizeitaktivitäten. Zugleich bieten Marienhaf und Upgant-Schott alle wichtigen Einrichtungen des täglichen Bedarfs – von Schulen, Kindergärten und Ärzten bis hin zu Einkaufsmöglichkeiten und Gastronomie. Die Mischung aus ländlichem Charme, zentraler Lage und guter Verkehrsanbindung macht Upgant-Schott zu einem attraktiven Wohn- und Lebensstandort in Ostfriesland.

CODE DU BIEN: 25418054 - 26529 Uppgant-Schott – Marienhäfe

Plus d'informations

Es liegt ein Energiebedarfsausweis vor. Dieser ist gültig bis 3.4.2032. Endenergiebedarf beträgt 345.10 kwh/(m²*a). Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Gas. Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1956. Die Energieeffizienzklasse ist H.

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 Handelsregistrauszugs, 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.

PROVISIONSHINWEIS: Mit der Anfrage bei und durch Inanspruchnahme der Dienstleistung der Firma von Poll Immobilien GmbH, wird ein Maklervertrag geschlossen. Sofern es durch die Tätigkeit der Firma VON POLL IMMOBILIEN GmbH zu einem wirksamen Hauptvertrag mit der Eigentümerseite kommt, hat der Interessent bei Abschluss - eines MIETVERTRAGS keine Provision/Maklercourtage an die von Poll Immobilien GmbH zu zahlen. - eines KAUFVERTRAGS die ortsübliche Provision/Maklercourtage an die von Poll Immobilien GmbH gegen Rechnung zu zahlen.

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.

CODE DU BIEN: 25418054 - 26529 Upgant-Schott – Marienhafte

Contact

Pour de plus amples informations, veuillez contacter votre personne de contact :

Nils Onken

Fockenbollwerkstraße 1 Aurich / Frise orientale

E-Mail: ostfriesland@von-poll.com

To Disclaimer of von Poll Immobilien GmbH

www.von-poll.com