

Upgant-Schott – Marienhafte

Idéalement située, à proximité de la côte et entièrement rénovée, cette maison de rêve sur la mer du Nord est faite pour vous.

CODE DU BIEN: 25418054-1



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

PRIX D'ACHAT: 279.500 EUR • SURFACE HABITABLE: ca. 120 m<sup>2</sup> • PIÈCES: 5 • SUPERFICIE DU TERRAIN: 1.562 m<sup>2</sup>

CODE DU BIEN: 25418054-1 - 26529 Upgant-Schott – Marienhäfe

- 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: 25418054-1 - 26529 Upgant-Schott – Marienhäfe

## En un coup d'œil

|                       |                |
|-----------------------|----------------|
| CODE DU BIEN          | 25418054-1     |
| 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                 | 279.500 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: 25418054-1 - 26529 Upgant-Schott – Marienhäfe

## Informations énergétiques

|                                                  |                      |
|--------------------------------------------------|----------------------|
| Type de chauffage                                | Chauffage centralisé |
| Chauffage                                        | Gaz                  |
| Certification<br>énergétique<br>valable jusqu'au | 03.04.2032           |
| Source<br>d'alimentation                         | Gaz                  |

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

CODE DU BIEN: 25418054-1 - 26529 Uppgant-Schott – Marienhäfe

## La propriété



CODE DU BIEN: 25418054-1 - 26529 Upgant-Schott – Marienhäfe

## La propriété



CODE DU BIEN: 25418054-1 - 26529 Uppgant-Schott – Marienhäfe

## La propriété



CODE DU BIEN: 25418054-1 - 26529 Uppgant-Schott – Marienhäfe

## La propriété



CODE DU BIEN: 25418054-1 - 26529 Uppgant-Schott – Marienhäfe

## La propriété



CODE DU BIEN: 25418054-1 - 26529 Upgant-Schott – Marienhäfe

## La propriété



CODE DU BIEN: 25418054-1 - 26529 Upgant-Schott – Marienhäfe

## La propriété



**CODE DU BIEN: 25418054-1 - 26529 Upgant-Schott – Marienhäfe**

## Une première impression

Construite vers 1956 et modernisée en 2022/23, cette maison individuelle offre un cadre de vie familial confortable sur un terrain d'environ 1 562 m². Elle séduit par son agencement bien pensé, ses rénovations de qualité et son vaste espace extérieur. La maison offre une combinaison idéale de confort, de fonctionnalité et d'espace pour toute la famille, à quelques pas de nombreux commerces et du charmant centre-ville. Son emplacement central facilite grandement le quotidien : tout est accessible en quelques minutes à pied. Lors de la modernisation de 2022/23, de nombreuses rénovations intérieures ont été réalisées, conférant à la maison une ambiance contemporaine et raffinée. Par exemple, la salle de bains a été entièrement renouvelée en 2022 et comprend une douche à l'italienne, une baignoire, des équipements modernes et un design élégant. La cuisine équipée, également neuve en 2022, offre des appareils électroménagers haut de gamme et une vue imprenable sur le jardin. La même année, le système de chauffage a également été modernisé ; il se trouve dans la buanderie attenante, qui peut aussi accueillir un lave-linge et un sèche-linge. Au rez-de-chaussée, vous trouverez un salon baigné de lumière, une pièce polyvalente (pouvant servir de chambre d'amis ou de bureau), un bureau ouvert et une chambre – idéale pour une vie sans obstacle. L'agencement ouvert et accueillant crée une atmosphère de vie agréable. L'escalier situé dans l'entrée mène à l'étage. Vous y trouverez une autre chambre, un débarras pratique et un grenier aménagé spacieux offrant un espace de rangement supplémentaire ou pouvant être utilisé comme atelier ou espace créatif. L'extérieur de cette maison est tout simplement impressionnant : une vaste terrasse invite à la détente au soleil, aux barbecues ou à des moments conviviaux en famille ou entre amis. Le grand jardin est un véritable havre de paix – idyllique, paisible et parfaitement entretenu. Il offre un espace exceptionnel pour laisser libre cours à votre imagination : aire de jeux pour enfants, atelier créatif ou potager généreux, les possibilités sont infinies. Deux abris de jardin robustes offrent un vaste espace de rangement pour vos outils, vélos et autres équipements. De plus, une charmante maison de jardin à l'arrière offre de multiples possibilités d'aménagement : espace de rangement, coin détente ou atelier créatif. Le grand jardin offre d'innombrables possibilités d'aménagement : jardin fleuri ou potager luxuriant, aire de jeux pour enfants, lieu pour vos événements en plein air... Ici, vos rêves d'aménagement peuvent devenir réalité. Cette maison allie confort moderne, emplacement central et un magnifique jardin paradisiaque : idéale pour une vie de famille sereine ou un usage flexible selon vos envies. Venez découvrir ce bien unique et tout son potentiel lors d'une visite !

CODE DU BIEN: 25418054-1 - 26529 Upgant-Schott – Marienhäfe

## Détails des commodités

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

**CODE DU BIEN: 25418054-1 - 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: 25418054-1 - 26529 Upgant-Schott – Marienhäfe**

## Plus d'informations

Es liegt ein Energiebedarfsausweis vor.

Dieser ist gültig bis 3.4.2032.

Endenergiebedarf beträgt 345.10 kwh/(m<sup>2</sup>\*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: 25418054-1 - 26529 Upgant-Schott – Marienhafte

## Contact

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

Nils Onken

---

Fockenbollwerkstraße 1, 26603 Aurich

Tel.: +49 4941 - 99 03 98 0

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

*Vers la clause de non-responsabilité de von Poll Immobilien GmbH*

---

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