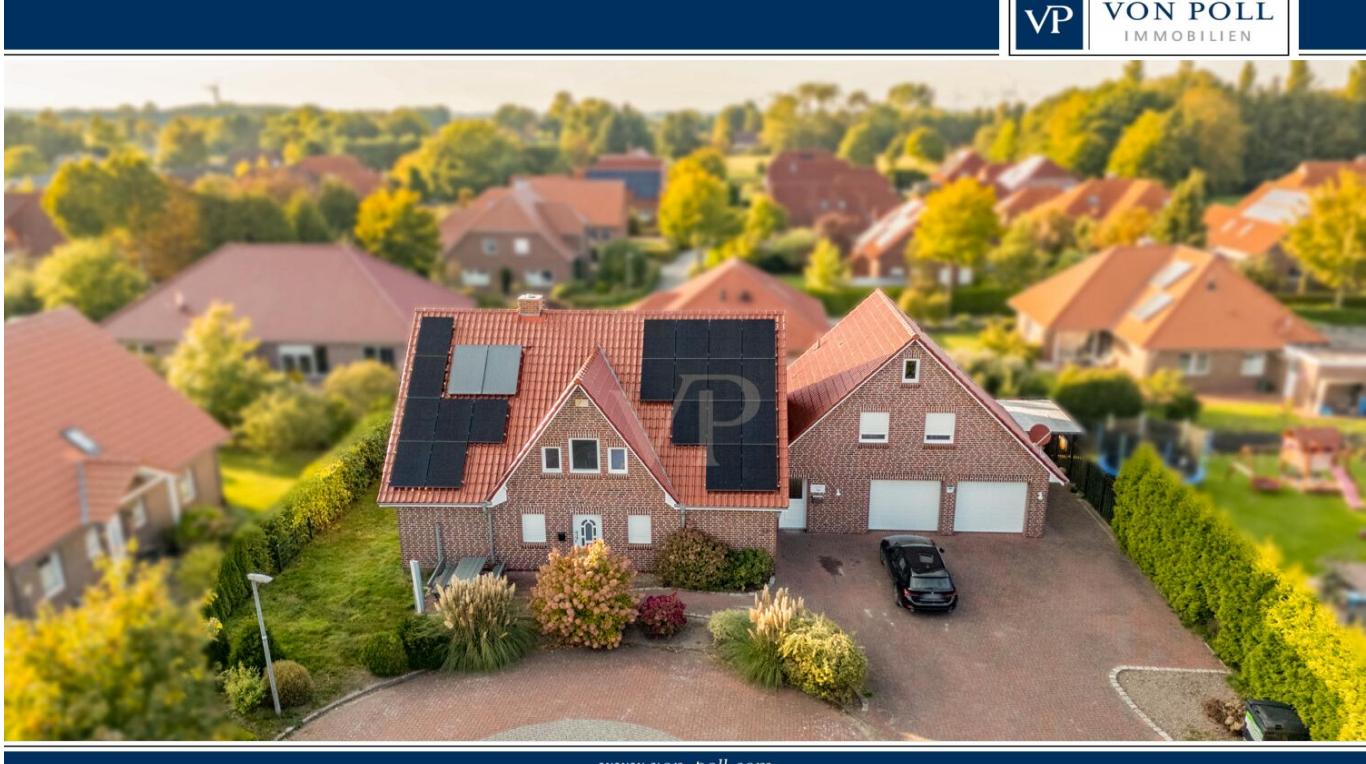


Utgant-Schott – Marienhafé

Großzügiges Einfamilienhaus mit ELW und pflegeleichtem Grundstück

CODE DU BIEN: 26335015



www.von-poll.com

PRIX D'ACHAT: 499.900 EUR • SURFACE HABITABLE: ca. 246,94 m² • PIÈCES: 7 • SUPERFICIE DU TERRAIN: 690 m²

CODE DU BIEN: 26335015 - 26529 Upgant-Schott – Marienhafe

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

CODE DU BIEN: 26335015 - 26529 Upgant-Schott – Marienhafé

En un coup d'œil

CODE DU BIEN	26335015	Prix d'achat	499.900 EUR
Surface habitable	ca. 246,94 m ²	Type de bien	Maison individuelle
Type de toiture	à deux versants	Commission pour le locataire	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Pièces	7	État de la propriété	Bon état
Chambres à coucher	5	Technique de construction	massif
Salles de bains	3	Surface de plancher	ca. 47 m ²
Année de construction	2012	Aménagement	Terrasse, WC invités, Jardin / utilisation partagée, Bloc-cuisine
Place de stationnement	4 x surface libre, 2 x Garage		

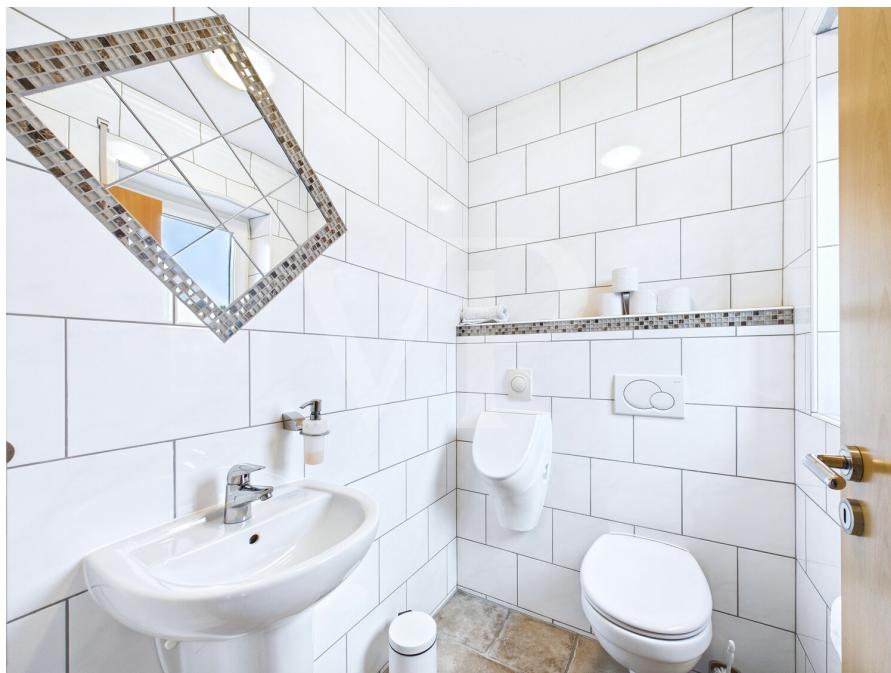
CODE DU BIEN: 26335015 - 26529 Upgant-Schott – Marienhafe

Informations énergétiques

Type de chauffage	Chauffage par le sol	Certification énergétique	Certificat de performance énergétique
Chauffage	Gaz		
Certification énergétique valable jusqu'au	25.06.2031	Consommation finale d'énergie	93.20 kWh/m ² a
Source d'alimentation	Gaz	Classement énergétique	C
		Année de construction selon le certificat énergétique	2012

CODE DU BIEN: 26335015 - 26529 Upgant-Schott – Marienhafé

La propriété



CODE DU BIEN: 26335015 - 26529 Upgant-Schott – Marienhafé

La propriété



CODE DU BIEN: 26335015 - 26529 Upgant-Schott – Marienhafé

La propriété



CODE DU BIEN: 26335015 - 26529 Upgant-Schott – Marienhafé

La propriété



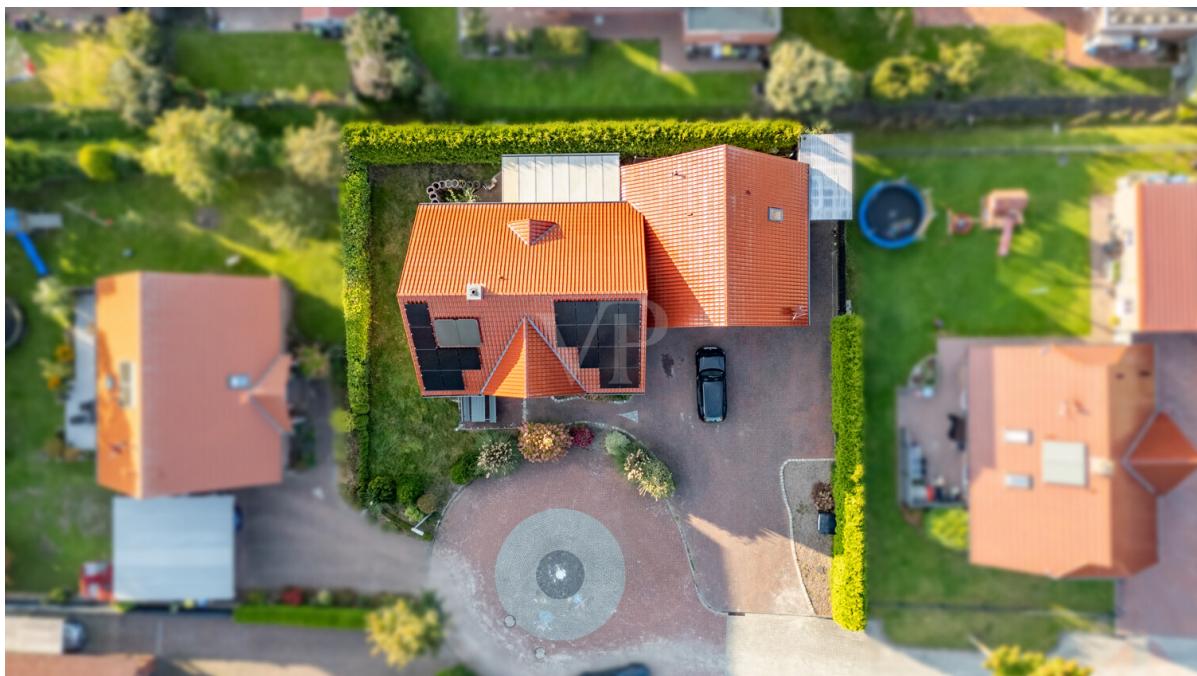
CODE DU BIEN: 26335015 - 26529 Upgant-Schott – Marienhafé

La propriété



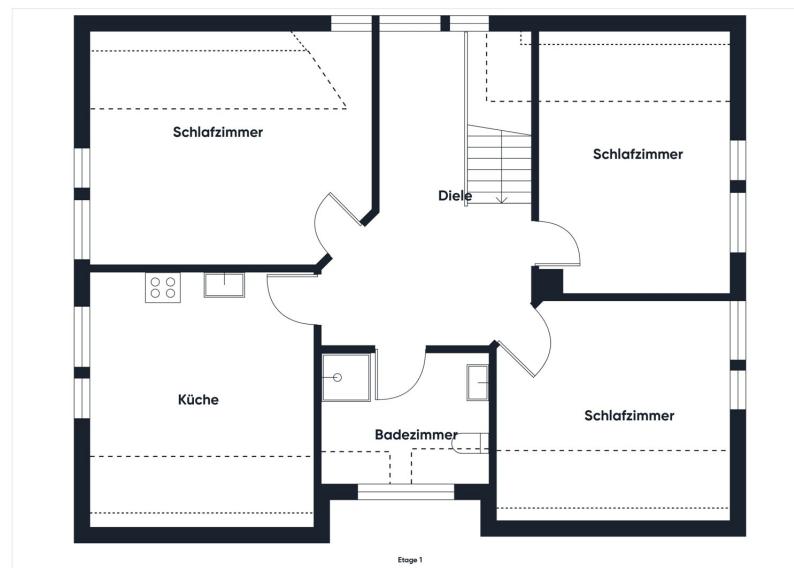
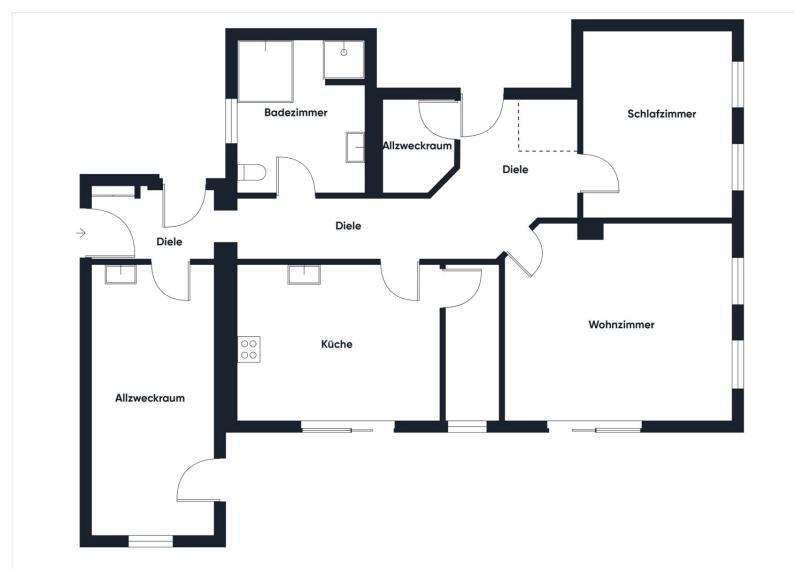
CODE DU BIEN: 26335015 - 26529 Upgant-Schott – Marienhafe

La propriété



CODE DU BIEN: 26335015 - 26529 Upgant-Schott – Marienhafé

Plans d'étage



Ce plan n'est pas à l'échelle. Les documents nous ont été remis par le client. Pour cette raison, nous ne pouvons pas garantir l'exactitude des informations.

CODE DU BIEN: 26335015 - 26529 Upgant-Schott – Marienhafé

Une première impression

Dieses großzügige Einfamilienhaus mit Einliegerwohnung bietet viel Platz für das Familienleben und überzeugt mit rund 246 m² Wohnfläche auf einem ca. 690 m² großen Grundstück. In bevorzugter Wohnlage, ruhig am Wendehammer gelegen, finden Familien hier ein sicheres und entspanntes Wohnumfeld mit hoher Lebensqualität.

Das Haus besticht durch seine durchdachte Raumaufteilung, eine hochwertige Ausstattung und eine helle, freundliche Atmosphäre – ideal für Familien, die Wert auf Komfort und Flexibilität legen.

Beim Betreten des Hauses gelangen Sie in das Erdgeschoss, das – ebenso wie das Obergeschoss – vollständig zur Eigennutzung zur Verfügung steht.

Im Erdgeschoss erwartet Sie ein großzügiges Wohnzimmer als zentraler Treffpunkt für gemeinsame Zeit, eine Küche mit direktem Zugang zur überdachten Terrasse, ein Schlafzimmer sowie ein modernes Duschbad und ein Gäste-WC. Zwei praktische Abstellräume und ein großer Heizungs- bzw. Wirtschaftsraum bieten viel Stauraum für den Familienalltag.

Das Obergeschoss verfügt über drei helle und freundlich gestaltete Zimmer, die sich ideal als Kinderzimmer, Arbeitszimmer oder Gästezimmer nutzen lassen. Ergänzt wird diese Etage durch eine weitere Küche sowie ein helles Familienbad mit Badewanne, Dusche und Fenster – perfekt für entspannte Morgenroutinen und ausreichend Platz für alle Familienmitglieder.

Ein besonderes Extra ist die Einliegerwohnung über der Garage. Sie bietet vielseitige Nutzungsmöglichkeiten, zum Beispiel als Rückzugsort für ein älteres Kind, für Großeltern, Gäste oder als ruhiges Homeoffice. Diese Wohneinheit ist derzeit vermietet und sorgt für eine zusätzliche, verlässliche Einnahme.

Alle Küchen sind mit Einbauküchen ausgestattet und laden zu gemeinsamen Kochmomenten ein. Große Fensterflächen sorgen in allen Räumen für viel Tageslicht und ein angenehmes Wohngefühl.

Der Außenbereich ist ideal für Familien gestaltet: Eine gemütliche Terrasse und ein gepflegter, überschaubarer Garten bieten Platz zum Spielen, Entspannen und für gemeinsame Zeit im Freien – pflegeleicht und harmonisch angelegt. Die angrenzende

Garage mit Platz für mindestens zwei PKW, Fahrräder und direktem Zugang zum Haus sowie zusätzliche Stellplätze im Außenbereich sorgen für hohen Komfort im Alltag.

Auch energetisch ist das Haus bestens aufgestellt: Insgesamt 20 Photovoltaik-Paneele erzeugen umweltfreundlichen Strom, zusätzlich unterstützen Solarmodule die Warmwasseraufbereitung. Diese nachhaltige Ausstattung senkt laufende Kosten und ist besonders attraktiv für zukunftsorientierte Familien.

Dieses Einfamilienhaus mit Einliegerwohnung vereint großzügiges Wohnen, Familienfreundlichkeit und moderne Technik in ruhiger Lage. Ein Zuhause, das Raum zum Wachsen bietet und ideale Voraussetzungen für ein langfristiges, entspanntes Familienleben schafft.

CODE DU BIEN: 26335015 - 26529 Upgant-Schott – Marienhafe

Tout sur l'emplacement

Upgant-Schott ist eine idyllisch gelegene Gemeinde mit rund 3.600 Einwohnern im Landkreis Aurich. Der Ort zeichnet sich durch seine ländliche Prägung, eine ruhige Atmosphäre und ein angenehmes Wohnumfeld aus. Die Umgebung bietet viel Grün, gepflegte Nachbarschaften und ein ausgeglichenes Verhältnis zwischen Natur und Infrastruktur. Durch die Nähe zur Stadt Aurich profitieren Bewohner von einer guten Anbindung an Einkaufsmöglichkeiten, Bildungseinrichtungen und medizinische Versorgung, ohne auf den Charme des ländlichen Lebens verzichten zu müssen.

Der benachbarte Ortsteil Marienhafe ergänzt das Umfeld durch eine funktionierende Dorfgemeinschaft und eine solide Grundversorgung. Hier finden sich neben Geschäften des täglichen Bedarfs auch gastronomische Angebote, Arztpraxen und Dienstleistungsbetriebe. Dank der guten Verkehrsanbindung über die Bundesstraße B72 sowie die Nähe zum Bahnhof Marienhafe sind die Städte Aurich und Norden in kurzer Zeit erreichbar.

Für Familien bietet die Region eine verlässliche Infrastruktur mit mehreren Schulen und Kindergärten in der Nähe. Die Grundschule Upgant-Schott ist in etwa drei Minuten erreichbar, die IGS Marienhafe-Moorhusen liegt rund sechs Minuten entfernt. Verschiedene Kindertagesstätten und Betreuungsangebote runden das familienfreundliche Umfeld ab.

Auch die Freizeitgestaltung kommt nicht zu kurz: Spazier- und Radwege, Sportanlagen sowie nahegelegene Spielplätze bieten vielfältige Möglichkeiten zur aktiven Erholung. Einkaufsmöglichkeiten wie Edeka und Lidl sind in rund fünf bis acht Minuten erreichbar. Die medizinische Versorgung ist durch Apotheken und Hausarztpraxen in den umliegenden Orten gesichert. Eine gute Anbindung an den öffentlichen Nahverkehr besteht über die Busstation Upgant-Schott Schottjer-Piepe sowie den Bahnhof Marienhafe welche in wenigen Minuten erreichbar sind.

Insgesamt bietet Upgant-Schott mit dem Ortsteil Marienhafe ein ausgewogenes Wohnumfeld mit ländlichem Charakter, funktionierender Infrastruktur und guter Erreichbarkeit. Hier verbinden sich Ruhe, Natur und Alltagstauglichkeit zu einem angenehmen Lebensraum für Familien und Paare gleichermaßen.

CODE DU BIEN: 26335015 - 26529 Upgant-Schott – Marienhafe

Plus d'informations

Es liegt ein Energieverbrauchsausweis vor.

Dieser ist gültig bis 25.6.2031.

Endenergieverbrauch beträgt 93.20 kWh/(m²*a).

Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Gas.

Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 2012.

Die Energieeffizienzklasse ist C.

GELDWÄSCHE: Als Immobilienmaklerunternehmen ist die von Poll Immobilien GmbH nach § 2 Abs. 1 Nr. 14 und § 11 Abs. 1, 2 Geldwäschegegesetz (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 Geldwäschegegesetz 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.

CODE DU BIEN: 26335015 - 26529 Upgant-Schott – Marienhafe

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

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

www.von-poll.com