

Upgant-Schott

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

???????? ??: 25418104



???? ??: 648.000 EUR • ??: ca. 255 m<sup>2</sup> • ??: 9 • ??: 1.781 m<sup>2</sup>

??????? ????????: 25418104 - 26529 Upgant-Schott

- ?? ??? ??????
- ?? ????????
- ???????????? ??????????
- ??? ?????? ??????????
- ???????????????? ??? ??????????
- ??? ??? ??? ????????????
- ?????? ???????????????
- ?????????????? ???????????????

???????? ?????????: 25418104 - 26529 Upgant-Schott

?? ??? ??????

???????? ?????????	25418104
???????????	ca. 255 m²
????????	9
?????????? ???	6
????????	
????????	2
???? ???????????	1998
????? ????????????	2 x ????????? ???
	???????????, 4 x
	?????????? ?????
	???????????, 2 x
	??????

???? ??????	648.000 EUR
?????	???????????
	??????????????
??????????	Käuferprovision
	beträgt 3,57 % (inkl.
	MwSt.) des
	beurkundeten
	Kaufpreises
???? ????????????	2023
????????	??????
???????????	
??????????????????	ca. 67 m²
?????	
??????	WC ???????????,
	??????????????
	???????

???????? ?????????: 25418104 - 26529 Upgant-Schott

????????????? ???????????

??????????  
??????????

????????????  
??????????

????????????????  
??????????

BEDARF

????? ???????????

??????????????

??????? ???????  
??????????

29.90 kWh/m<sup>2</sup>a

?????????????  
????????????????  
??????? ??

09.06.2035

?????????  
?????????????  
??????????

A

????? ???????????

??????? ???????????  
????? / ??????

????? ???????????  
????????? ?? ??  
????????????  
????????????????

1998

???????? ?????: 25418104 - 26529 Upgant-Schott

?? ???????



???????? ?????????: 25418104 - 26529 Upgant-Schott

?? ?????????



??????? ?????????: 25418104 - 26529 Upgant-Schott

?? ????????



???????? ??: 25418104 - 26529 Upgant-Schott

?? ???????



???????? ?????????: 25418104 - 26529 Upgant-Schott

?? ?????????



???????? ?????????: 25418104 - 26529 Upgant-Schott

?? ?????????



???????? ?????: 25418104 - 26529 Upgant-Schott

?? ???????



???????? ?????????: 25418104 - 26529 Upgant-Schott

?? ?????????



??????? ???????: 25418104 - 26529 Upgant-Schott

??? ?????? ?????????

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, rollstuhlgerichten 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 Kunststoffenster (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.

??????? ?????????: 25418104 - 26529 Upgant-Schott

???????????????? ???? ??????????

Haupthaus mit Nebengebäude  
Beheizte Doppelgarage mit Sektionaltor (5 m) u. Bewegungsmelder  
DG über Garage als Büro ausgebaut  
Zwei Wohneinheiten möglich  
Niedrigenergiehaus KfW 70 Standart  
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

??????? ???????: 25418104 - 26529 Upgant-Schott

??? ??? ??? ??????????

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.

??????? ???????: 25418104 - 26529 Upgant-Schott

????? ????????????

Es liegt ein Energiebedarfsausweis vor.

Dieser ist gültig bis 9.6.2035.

Endenergiebedarf beträgt 29.90 kwh/(m<sup>2</sup>\*a).

Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Strom.

Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1998.

Die Energieeffizienzklasse ist A.

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.

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.

???????? ??????????: 25418104 - 26529 Upgant-Schott

????????????? ????????????????

??? ?????????????? ??????????????, ?????????????? ?? ??? ?????????? ?????????????? ???:

Nils Onken

---

Fockenbollwerkstraße 1, 26603 Aurich

Tel.: +49 4941 - 99 03 98 0

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

???? ?????????? ????????? ??? von Poll Immobilien GmbH

---

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