

## Upgant-Schott

Itt jó kezekben van - Felújított, energiatakarékos ház rengeteg térrel és sokoldalú felhasználási lehetőségekkel.

VP azonosító: 25418104



VÉTELÁR: 648.000 EUR • HASZNOS LAKÓTÉR: ca. 255 m<sup>2</sup> • SZOBÁK: 9 • FÖLDTERÜLET: 1.781 m<sup>2</sup>

VP azonosító: 25418104 - 26529 Upgant-Schott

- Áttekintés
- Az ingatlan
- Áttekintés: Energia adatok
- Az első benyomás
- Részletes felszereltség
- Minden a helyszínről
- További információ / adatok
- Kapcsolattartó

VP azonosító: 25418104 - 26529 Upgant-Schott

## Áttekintés

|                       |                                                  |
|-----------------------|--------------------------------------------------|
| VP azonosító          | 25418104                                         |
| Hasznos lakótér       | ca. 255 m <sup>2</sup>                           |
| Szobák                | 9                                                |
| Hálósobák             | 6                                                |
| Fürdoszobák           | 2                                                |
| Építés éve            | 1998                                             |
| Parkolási lehetőségek | 2 x Beálló, 4 x Felszíni parkolóhely, 2 x Garázs |

|                          |                                                                           |
|--------------------------|---------------------------------------------------------------------------|
| Vételár                  | 648.000 EUR                                                               |
| Ház                      | Családi ház                                                               |
| Jutalék                  | Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises |
| Modernizálás / felújítás | 2023                                                                      |
| Az ingatlan állapota     | Részleges Felújított                                                      |
| Kivitelezési módszer     | Szilárd                                                                   |
| Hasznos terület          | ca. 67 m <sup>2</sup>                                                     |
| Felszereltség            | Vendég WC, Beépített konyha                                               |

VP azonosító: 25418104 - 26529 Upgant-Schott

## Áttekintés: Energia adatok

|                                                   |               |
|---------------------------------------------------|---------------|
| Futési rendszer                                   | Padlófűtés    |
| Energiaforrás                                     | Elektromosság |
| Energia tanúsítvány<br>érvényességének<br>lejárat | 09.06.2035    |
| Energiaforrás                                     | Hoszivattyú   |

|                                                                  |                            |
|------------------------------------------------------------------|----------------------------|
| Energiatanúsítvány                                               | Energetikai<br>tanúsítvány |
| Teljes energiaigény                                              | 29.90 kWh/m²a              |
| Energiahatékonysági<br>besorolás /<br>Energetikai<br>tanúsítvány | A                          |
| Építési év az<br>energiatanúsítvány<br>szerint                   | 1998                       |



VP azonosító: 25418104 - 26529 Upgant-Schott

## Az ingatlan



VP azonosító: 25418104 - 26529 Upgant-Schott

## Az ingatlan





VP azonosító: 25418104 - 26529 Upgant-Schott

## Az ingatlan



VP azonosító: 25418104 - 26529 Upgant-Schott

## Az ingatlan





VP azonosító: 25418104 - 26529 Upgant-Schott

## Az ingatlan



VP azonosító: 25418104 - 26529 Upgant-Schott

## Az ingatlan





VP azonosító: 25418104 - 26529 Upgant-Schott

## Az ingatlan





VP azonosító: 25418104 - 26529 Upgant-Schott

## Az ingatlan



VP azonosító: 25418104 - 26529 Upgant-Schott

## Az első benyomás

Üdvözlünk ebben a kivételes ingatlanlehetőségben: Eladó egy tágas, fenntartható módon modernizált ház melléképülettel, kiváló helyen. Lenyugözo, körülbelül 255 m<sup>2</sup>-es lakóterülettel és nagyméretű, körülbelül 1781 m<sup>2</sup>-es telekkel ez az ingatlan változatos lehetőségeket kínál, és lenyugözoen ötvözi a lakhatási kényelmet, az energiahatékony technológiát és a bőséges kültéri teret. Az 1998-ban, szilárd építési módszerekkel épült ingatlan átfogó felújítás után kiváló állapotban van. A 2023-ban végrehajtott energiahatékony korszerűsítésnek köszönhetően az ingatlan eléri a KfW 70-es házhatékonysági szabványt. Ez többek között egy új, tripla üvegezésű bejárati ajtó, egy modern levegő-víz hőszivattyú, valamint két fotovoltaikus rendszer beépítését foglalja magában, összesen 17,58 kWp teljesítménnyel és integrált akkumulátoros tárolóval. A meglévő 400 literes melegvíztároló, a részleges padlófűtéssel és falfűtéssel együtt garantálja a kényelmes életet minden évszakban. Az energiakoncepciót a külső falak hőszigetelése és egyéb olyan intézkedések egészítik ki, amelyek alacsony energiaigényű házzá teszik az ingatlant. Összesen 9 szobájával, köztük 6 hálószobával és 2 tágas, 2020-ban felújított, akadálymentesített zuhanyzós fürdőszobával, a ház bőséges teret kínál a különféle lakhatási elrendezésekhez – ideális egy nagycsaládos számára, két generációs otthonként, vagy az egy fedél alatti élet és munka kombinálására. A modern elektromos hálózat (részben felújítva), a kiváló minőségű PVC ablakok (némelyik háromrétegű és zárható), a tetőtérben esőérzékelős napelemes tetőablakok és a külső redonyok kiemelik a magas színvonalú kivitelezést. A melléképületet teljes mértékben átalakították: A fűtött, 5 méter széles szekcionált kapuval és mozgásérzékelővel ellátott dupla garázs felett egy teljesen felszerelt iroda található. A főépületben egy második lakóegység is kialakítható. A felső emeleten egy szobában konyhacsatlakozások állnak rendelkezésre. Van egy padlótól a mennyezetig érő ablak is, amelyen keresztül egy kis, fedett tetoteraszra juthatunk ki a két épület között. További jellemzők biztosítják a kivételes mindennapi kényelmet: A teljesen bekerített, napos, déli fekvésű kert, a kiváló minőségű, fából készült kerti fészer (5 x 5 m) és a nyári kert a meleg napokon a szabadban bővíti a lakóteret. A tágas, beépített mennyezeti reflektorokkal ellátott autóbeálló lakóautó vagy hajó számára is alkalmas. A reflektor alatt egy fali töltőállomás található elektromos járművének számára. Az olyan részletek, mint a szunyoghálók, redonyok, mennyezeti reflektorok és a bőséges tárolási lehetőségek, beleértve a főépületben található további, kész padlást, biztosítják az egyediséget és a kényelmet. Tapasztalja meg személyesen ennek az ingatlannak a sokoldalúságát és tartós kényelmét. Az ingatlan azonnal beköltözhető – a szobaelrendezések mesterséges intelligenciával vizualizáltak. Kérjük, egyeztessen időpontot megtekintésre – várjuk érdeklődését.

VP azonosító: 25418104 - 26529 Upgant-Schott

## Részletes felszereltség

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



**VP azonosító: 25418104 - 26529 Upgant-Schott**

## Minden a helyszínról

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.

VP azonosító: 25418104 - 26529 Upgant-Schott

## További információ / adatok

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.

**VP azonosító: 25418104 - 26529 Upgant-Schott**

## Kapcsolattartó

További információért forduljon a kapcsolattartójához:

Nils Onken

---

Fockenbollwerkstraße 1, 26603 Aurich

**Tel.:** +49 4941 - 99 03 98 0

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

*A von Poll Immobilien GmbH felelősségkizárásához*

---

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