

Upgant-Schott – Marienhafé

Központi fekvésu. Közel a tengerparthoz. Teljesen felújított – álmai otthona az Északi-tenger partján.

VP azonosító: 25418054-1



www.von-poll.com

VÉTELÁR: 279.500 EUR • HASZNOS LAKÓTÉR: ca. 120 m² • SZOBÁK: 5 • FÖLDTERÜLET: 1.562 m²

VP azonosító: 25418054-1 - 26529 Upgant-Schott – Marienhafé

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

VP azonosító: 25418054-1 - 26529 Upgant-Schott – Marienhafé

Áttekintés

VP azonosító	25418054-1
Hasznos lakótér	ca. 120 m²
Teto formája	Konytteto
Szobák	5
Hálósobák	4
Fürdoszobák	1
Építés éve	1956

Vételár	279.500 EUR
Ház	Családi ház
Jutalék	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Kivitelezési módszer	Szilárd
Felszereltség	Terasz

VP azonosító: 25418054-1 - 26529 Upgant-Schott – Marienhafé

Áttekintés: Energia adatok

Futési rendszer	Központifutás
Energiaforrás	Gáz
Energia tanúsítvány érvényességének lejáratá	03.04.2032
Energiaforrás	Gáz

Energiatanúsítvány	Energetikai tanúsítvány
Teljes energiaigény	345.10 kWh/m²a
Energiahatékonysági besorolás / Energetikai tanúsítvány	H
Építési év az energiatanúsítvány szerint	1956

VP azonosító: 25418054-1 - 26529 Upgant-Schott – Marienhafé

Az ingatlan



VP azonosító: 25418054-1 - 26529 Upgant-Schott – Marienhafé

Az ingatlan



VP azonosító: 25418054-1 - 26529 Upgant-Schott – Marienhafen

Az ingatlan



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

Az ingatlan



VP azonosító: 25418054-1 - 26529 Upgant-Schott – Marienhafé

Az ingatlan



VP azonosító: 25418054-1 - 26529 Upgant-Schott – Marienhafé

Az ingatlan



VP azonosító: 25418054-1 - 26529 Upgant-Schott – Marienhafé

Az ingatlan



VP azonosító: 25418054-1 - 26529 Upgant-Schott – Marienhafé

Az első benyomás

Az 1956 körül épült és 2022/23-ban korszerűsített családi ház kényelmes családi otthont kínál körülbelül 1562 m²-es telken. Jól megtervezett elrendezésével, magas színvonalú modernizációival és tágas kültéri területével lenyugózó. A ház a kényelem, a funkcionalitás és a rengeteg hely tökéletes kombinációját kínálja az egész család számára – mindezt számos üzlet és a bájos városközpont könnyű sétával elérhető távolságában. A központi elhelyezkedés különösen kényelmessé teszi a mindennapi életet: minden, amire szüksége van, mindössze néhány perc sétára található. A 2022/23-as modernizáció során számos belső felújítást végeztek, így a ház modern, magas színvonalú hangulatot kapott. Például a fürdőszobát 2022-ben teljesen felújították – zuhanykabinnal, fürdőkáddal, modern szerelvényekkel és stílusos dizájnnal. A beépített konyhát szintén újonnan telepítették 2022-ben, és nemcsak a legmodernebb készülékeket kínálja, hanem csodálatos kilátást is nyújt a kertre. Ugyanebben az évben a fűtési rendszert is korszerűsítették – a szomszédos háztartási helyiségben található, ahol mosógép és szárítógép is elhelyezhető. A földszinten egy világos nappali, egy rugalmasan alakítható szoba (pl. vendégszobaként vagy dolgozószobaként), egy összekötő iroda és egy hálósoba található – ideális akadálymentes életteret biztosítva. A nyitott és hívogató kialakítás kellemes lakókörnyezetet teremt. A bejáratnál található lépcső vezet az emeletre. Itt található egy másik hálósoba, egy praktikus tárolóhelyiség és egy nagyméretűen kivitelezett padlástér, amely további tárolóhelyet kínál, vagy hobbi vagy kreatív térként is használható. A ház külseje egyszerűen lenyugózó: A tágas terasz napozásra, grillezésre vagy hangulatos családi és baráti összejövetelekre csábít. A hatalmas kert igazi zöld oázis – idilli, békés és gondozott. Kivételesen sok teret kínál a személyes kifejezéshez: Legyen szó játszótérrel, kreatív pihenőhelyről vagy tágas veteményeskertrel – a képzelet gyakorlatilag határtalan. Két masszív fészer boséges tárolóhelyet kínál kerti szerszámok, kerékpárok vagy egyéb felszerelések számára. Ezenkívül a hátsó részen található bájos kerti házikó sokoldalúan felhasználható – akár tárolóként, pihenőhelyként vagy kreatív stúdióként is használható. A nagy kert számtalan lehetőséget kínál az egyedi kialakításra: legyen szó virágzó virágos- vagy zöldségeskertrel, játszótérrel vagy szabadtéri rendezvények helyszínéről – itt valóra válhatnak álmai. Ez a ház a modern életstílust ötvözi a központi elhelyezkedéssel és a lenyugózó kerti paradicsommal – ideális a nyugodt családi élethez vagy a személyes preferenciák szerinti rugalmas felhasználáshoz. Gyozodjon meg saját szemével arról az egyedülálló ingatlanról, és fedezze fel a benne rejlő lehetőségeket egy személyes megtekintés során!

VP azonosító: 25418054-1 - 26529 Upgant-Schott – Marienhafé

Részletes felszereltség

- 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

VP azonosító: 25418054-1 - 26529 Upgant-Schott – Marienhaf

Minden a helyszínról

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.

VP azonosító: 25418054-1 - 26529 Upgant-Schott – Marienhafé

További információ / adatok

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.

VP azonosító: 25418054-1 - 26529 Upgant-Schott – Marienhafé

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

A von Poll Immobilien GmbH felelősségkizárásához

www.von-poll.com