

Uppgant-Schott - Marienhafé

# Großzügiges Einfamilienhaus mit ELW, Doppelgarage und pflegeleichtem Grundstück

VP azonosító: 26335015015



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

VÉTELÁR: 434.900 EUR • HASZNOS LAKÓTÉR: ca. 246,94 m<sup>2</sup> • SZOBÁK: 7 • FÖLDTERÜLET: 690 m<sup>2</sup>

**VP azonosító: 26335015015 - 26529 Uggant-Schott - Marienhafé**

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

VP azonosító: 26335015015 - 26529 Upgant-Schott - Marienhafé

## Áttekintés

|                       |                                      |
|-----------------------|--------------------------------------|
| VP azonosító          | 26335015015                          |
| Hasznos lakótér       | ca. 246,94 m <sup>2</sup>            |
| Teto formája          | Nyeregteto                           |
| Szobák                | 7                                    |
| Hálósobák             | 5                                    |
| Fürdoszobák           | 3                                    |
| Építés éve            | 2012                                 |
| Parkolási lehetőségek | 4 x Felszíni parkolóhely, 2 x Garázs |

|                      |   |
|----------------------|---|
| Vételár              | 434.900 EUR   |
| Ház                  | Családi ház   |
| Jutalék              | Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises |
| Az ingatlan állapota | Karbantartott   |
| Kivitelezési módszer | Szilárd   |
| Hasznos terület      | ca. 47 m <sup>2</sup>   |
| Felszereltség        | Terasz, Vendég WC, Kert / közös használat, Beépített konyha               |

VP azonosító: 26335015015 - 26529 Uggant-Schott - Marienhafé

## Áttekintés: Energia adatok

|  |            |  |                            |
|--|------------|--|----------------------------|
| Futési rendszer                                    | Padlófűtés | Energiatanúsítvány   | Energia tanúsítvány        |
| Energiaforrás                                      | Gáz        | Végso<br>energiafogyasztás                                       | 93.20 kWh/m <sup>2</sup> a |
| Energia tanúsítvány<br>érvényességének<br>lejáratá | 25.06.2031 | Energiahatékonysági<br>besorolás /<br>Energetikai<br>tanúsítvány | C                          |
| Energiaforrás                                      | Gáz        | Építési év az<br>energiatanúsítvány<br>szerint                   | 2012                       |

VP azonosító: 26335015015 - 26529 Upgant-Schott - Marienhafé

## Az ingatlan



VP azonosító: 26335015015 - 26529 Uggant-Schott - Marienhafé

## Az ingatlan



VP azonosító: 26335015015 - 26529 Uggant-Schott - Marienhafé

## Az ingatlan



VP azonosító: 26335015015 - 26529 Uggant-Schott - Marienhafé

## Az ingatlan



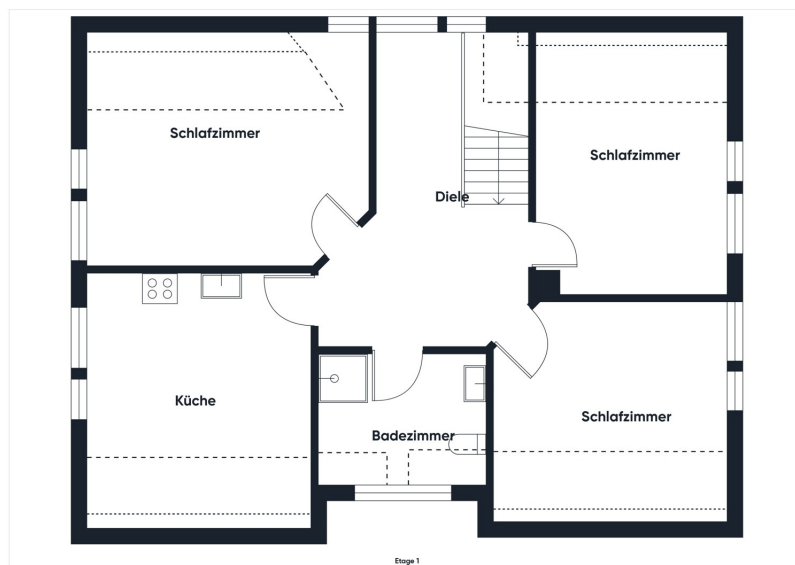
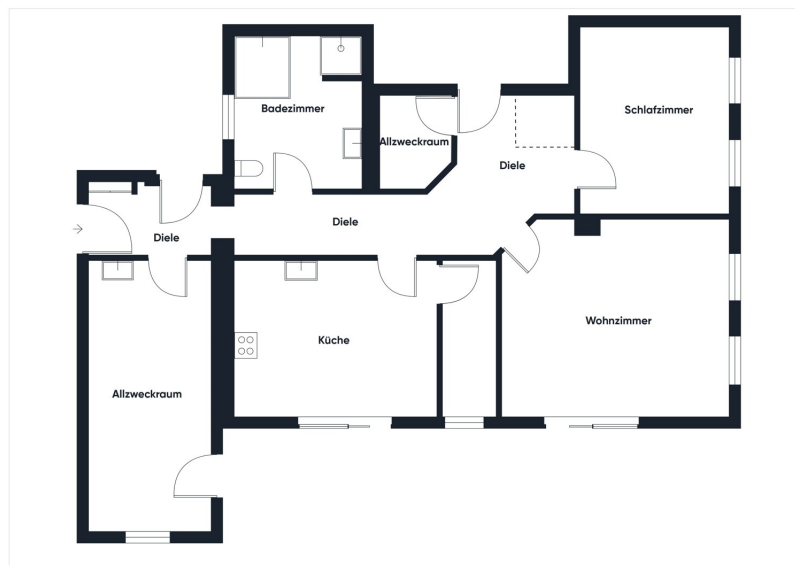
VP azonosító: 26335015015 - 26529 Uggant-Schott - Marienhafé

## Az ingatlan



VP azonosító: 26335015015 - 26529 Upgant-Schott - Marienhafé

## Alaprajzok



Ez az alaprajz nem méretarányos. A dokumentumokat a megbízó adta át a részünkre.  
Az adatok helyességéért nem vállalunk felelősséget.

**VP azonosító: 26335015015 - 26529 Upgant-Schott - Marienhafé**

## **Az elso benyomás**

Dieses großzügige und hochwertig ausgestattete Einfamilienhaus mit separater Einliegerwohnung vereint stilvolles Wohnen, viel Platz und eine familienfreundliche Lage in idealer Weise. Auf ca. 246 m<sup>2</sup> Wohnfläche und einem rund 690 m<sup>2</sup> großen Grundstück erwartet Sie ein Zuhause mit Wohlgefühlcharakter – ruhig gelegen am Wendehammer in einer beliebten Wohngegend.

Bereits beim Betreten des Hauses überzeugt die helle und freundliche Atmosphäre. Die durchdachte Raumaufteilung bietet ideale Voraussetzungen für Familien, die großzügiges Wohnen, Komfort und Flexibilität schätzen.

Das Erdgeschoss bildet das Herzstück des Hauses: Ein großzügiger Wohnbereich lädt zu gemeinsamen Stunden mit Familie und Freunden ein. Die Küche mit direktem Zugang zur überdachten Terrasse schafft eine perfekte Verbindung zwischen Innen- und Außenbereich. Ergänzt wird diese Ebene durch ein Schlafzimmer, ein modernes Duschbad, ein Gäste-WC sowie praktische Abstell- und Wirtschaftsräume mit viel Stauraum für den Alltag.

Im Obergeschoss stehen drei helle Zimmer zur Verfügung, die sich flexibel als Kinder-, Arbeits- oder Gästezimmer nutzen lassen. Ein weiteres Badezimmer mit Badewanne, Dusche und Tageslicht sorgt für zusätzlichen Komfort und entspannte Familienabläufe. Eine zusätzliche Küche eröffnet vielseitige Nutzungsmöglichkeiten und unterstreicht die Großzügigkeit des Hauses.

Ein besonderes Highlight ist die separate Wohneinheit über der Garage. Ob als privater Rückzugsort für größere Kinder, Gästebereich, Homeoffice oder Mehrgenerationenlösung – hier eröffnen sich zahlreiche Möglichkeiten für modernes und flexibles Wohnen.

Große Fensterflächen sorgen in allen Bereichen für ein angenehmes Wohngefühl und viel natürliches Licht. Die vorhandenen Einbauküchen fügen sich harmonisch in das Gesamtbild ein und bieten beste Voraussetzungen für gemeinsames Kochen und Genießen.

Auch der Außenbereich überzeugt auf ganzer Linie: Die überdachte Terrasse und der gepflegte Garten schaffen einen geschützten Ort zum Entspannen, Spielen und Verweilen. Die großzügige Garage mit Platz für mindestens zwei Fahrzeuge, Fahrräder und zusätzlichem Stauraum sowie weitere Stellplätze direkt am Haus bieten hohen Komfort im Alltag.

Besonders attraktiv ist zudem die moderne und nachhaltige Energietechnik: 20

**Photovoltaik-Module sowie zusätzliche Solartechnik zur Warmwasseraufbereitung unterstützen ein energieeffizientes und zukunftsorientiertes Wohnen und helfen dabei, laufende Kosten spürbar zu reduzieren.**

**Dieses außergewöhnliche Zuhause verbindet großzügiges Wohnen, hochwertige Ausstattung und eine ruhige Lage zu einem Gesamtpaket mit besonderer Wohnqualität – ideal für Familien, die ein modernes Zuhause mit viel Platz und langfristigem Wohlfühlfaktor suchen.**

**VP azonosító: 26335015015 - 26529 Upgant-Schott - Marienhaf**

## Minden a helyszínról

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 Marienhaf 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 Marienhaf 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 Marienhaf-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 Marienhaf welche in wenigen Minuten erreichbar sind.

Insgesamt bietet Upgant-Schott mit dem Ortsteil Marienhaf 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.

**VP azonosító: 26335015015 - 26529 Upgant-Schott - Marienhafé**

## **További információ / adatok**

**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 Handelsregisterauszugs, 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: 26335015015 - 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](mailto:ostfriesland@von-poll.com)**

*A von Poll Immobilien GmbH felelősségkizárásához*

---

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