

Upgant-Schott – Marienhäfe

# Graziosa casa indipendente con appartamento separato e garage doppio in una strada senza uscita

Codice oggetto: 25335097



PREZZO D'ACQUISTO: 499.900 EUR • SUPERFICIE NETTA: ca. 246,94 m<sup>2</sup> • VANI: 7 • SUPERFICIE DEL TERRENO: 690 m<sup>2</sup>

Codice oggetto: 25335097 - 26529 Upgant-Schott – Marienhafte

- A colpo d'occhio
- La proprietà
- Dati energetici
- Una prima impressione
- Tutto sulla posizione
- Ulteriori informazioni
- Partner di contatto

Codice oggetto: 25335097 - 26529 Upgant-Schott – Marienhafé

## A colpo d'occhio

|                     |                                      |
|---------------------|--------------------------------------|
| Codice oggetto      | 25335097                             |
| Superficie netta    | ca. 246,94 m <sup>2</sup>            |
| Tipologia tetto     | a due falde                          |
| Vani                | 7                                    |
| Camere da letto     | 5                                    |
| Bagni               | 3                                    |
| Anno di costruzione | 2012                                 |
| Garage/Posto auto   | 4 x superficie libera,<br>2 x Garage |

|                        |                                                                           |
|------------------------|---------------------------------------------------------------------------|
| Prezzo d'acquisto      | 499.900 EUR                                                               |
| Casa                   | Casa unifamiliare                                                         |
| Compenso di mediazione | Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises |
| Stato dell'immobile    | Curato                                                                    |
| Tipologia costruttiva  | massiccio                                                                 |
| Superficie lorda       | ca. 47 m <sup>2</sup>                                                     |
| Caratteristiche        | Terrazza, Bagni di servizio, Giardino / uso comune, Cucina componibile    |

Codice oggetto: 25335097 - 26529 Upgant-Schott – Marienhafé

## Dati energetici

|                                         |             |                                                       |                                     |
|-----------------------------------------|-------------|-------------------------------------------------------|-------------------------------------|
| Tipologia di riscaldamento              | a pavimento | Certificazione energetica                             | Attestato di prestazione energetica |
| Riscaldamento                           | Gas         | Consumo finale di energia                             | 93.20 kWh/m²a                       |
| Certificazione energetica valido fino a | 25.06.2031  | Classe di efficienza energetica                       | C                                   |
| Fonte di alimentazione                  | Gas         | Anno di costruzione secondo il certificato energetico | 2012                                |

Codice oggetto: 25335097 - 26529 Upgant-Schott – Marienhafte

## La proprietà



Codice oggetto: 25335097 - 26529 Upgant-Schott – Marienhafè

## La proprietà



Codice oggetto: 25335097 - 26529 Uggant-Schott – Marienhafè

## La proprietà



Codice oggetto: 25335097 - 26529 Upgant-Schott – Marienhafé

## La proprietà



Codice oggetto: 25335097 - 26529 Upgant-Schott – Marienhafé

## La proprietà



Codice oggetto: 25335097 - 26529 Upgant-Schott – Marienhafè

## La proprietà



Codice oggetto: 25335097 - 26529 Upgant-Schott – Marienhaf

## La proprietà



Codice oggetto: 25335097 - 26529 Uggant-Schott – Marienhafè

## La proprietà



**Codice oggetto: 25335097 - 26529 Upgant-Schott – Marienhaf**

## Una prima impressione

Dieses großzügige Einfamilienhaus mit Einliegerwohnung präsentiert sich als modernes und einladendes Zuhause mit rund 246 m<sup>2</sup> Fläche auf einem ca. 690 m<sup>2</sup> großen Grundstück. In einer bevorzugten Wohnlage am ruhigen Wendehammer gelegen, überzeugt die Immobilie durch eine durchdachte Raumaufteilung, hochwertige Ausstattung und ein angenehmes Wohnambiente.

Nach dem Betreten des Hauses gelangen Sie in das Erdgeschoss, das derzeit – ebenso wie das Obergeschoss – als separate Wohneinheit genutzt wird. Beide Etagen sind entsprechend eigenständig ausgestattet.

Im Erdgeschoss erwarten Sie ein großzügiges Wohnzimmer, eine Küche mit Zugang zur überdachten Terrasse, ein Schlafzimmer sowie ein modernes Duschbad und ein Gäste-WC. Zwei Abstellräume sowie ein großer Heizungs- bzw. Wirtschaftsraum bieten zusätzlichen Stauraum und Funktionalität.

Das Obergeschoss umfasst drei freundlich gestaltete Schlafräume, die flexibel als Kinder-, Arbeits- oder Gästezimmer genutzt werden können. Ergänzt wird die Etage durch eine weitere Küche und ein helles Familienbad mit Badewanne, Dusche und Fenster, das für ein angenehmes Raumgefühl und hohen Wohnkomfort sorgt.

Ein besonderes Highlight ist die Einliegerwohnung über der Garage. Sie bietet vielfältige Nutzungsmöglichkeiten – ob als Gästebereich, separater Wohnraum für ein Familienmitglied oder als Homeoffice. Derzeit ist diese Einheit vermietet.

Alle Küchen sind mit Einbauküchen ausgestattet und bieten ausreichend Platz für gemeinsame Kochmomente. Große Fensterflächen sorgen in allen Räumen für eine freundliche Atmosphäre und viel Tageslicht.

Der Außenbereich überzeugt mit einer gemütlichen Terrasse und einem gepflegten Garten, der Raum für Erholung und kleine Freizeitaktivitäten bietet – pflegeleicht und harmonisch gestaltet. Eine angrenzende Garage mit Platz für mindestens zwei PKW und Fahrräder, direktem Zugang zum Haus sowie zusätzlichen Stellplätzen im Außenbereich rundet das Angebot ab und sorgt für hohen Alltagskomfort.

Die Erdgeschosswohnung ist derzeit kurzfristig vermietet, kann bei Bedarf jedoch zeitnah geräumt werden. Die Wohnung im Obergeschoss steht leer und bietet vielfältige

Nutzungsmöglichkeiten – ideal für Eigennutzer oder zur Neuvermietung. Die Einliegerwohnung im Obergeschoss der Garage ist fest vermietet und sorgt für eine verlässliche Mieteinnahme. Das gesamte Haupthaus kann bei Wunsch auch vollständig selbst genutzt werden, wodurch sich flexible Wohn- und Nutzungskonzepte realisieren lassen.

Zudem überzeugt das Objekt durch seine nachhaltige Energieausstattung: Insgesamt 20 Photovoltaik-Paneele erzeugen umweltfreundlichen Strom, während Solarmodule zur Warmwasseraufbereitung beitragen. Diese moderne Technik reduziert die Betriebskosten und macht die Immobilie besonders attraktiv für Kapitalanleger und zukunftsorientierte Eigentümer.

Dieses Einfamilienhaus mit Einliegerwohnung vereint Großzügigkeit, Funktionalität und ein angenehmes Wohnumfeld zu einem stimmigen Gesamtbild – ein Zuhause, das modernen Wohnkomfort mit praktischer Alltagstauglichkeit verbindet und sofort bezogen werden kann.

**Codice oggetto: 25335097 - 26529 Upgant-Schott – Marienhaf**

## Tutto sulla posizione

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.

**Codice oggetto: 25335097 - 26529 Upgant-Schott – Marienhafte**

## Ulteriori informazioni

Es liegt ein Energieverbrauchsausweis vor.  
Dieser ist gültig bis 25.6.2031.  
Endenergieverbrauch beträgt 93.20 kwh/(m<sup>2</sup>\*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 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.

Codice oggetto: 25335097 - 26529 Upgant-Schott – Marienhafte

## Partner di contatto

Per ulteriori informazioni, si prega di contattare la persona di riferimento:

Nils Onken

---

Fockenbollwerkstraße 1, 26603 Aurich

Tel.: +49 4941 - 99 03 98 0

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

*Alla clausola di esclusione di responsabilità di von Poll Immobilien GmbH*

---

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