

Upgant-Schott – Marienhafte

Posizione centrale. Vicino alla costa.
Completamente ristrutturata: la casa dei tuoi sogni
sul Mare del Nord.

Codice oggetto: 25418054-1



www.von-poll.com

PREZZO D'ACQUISTO: 279.500 EUR • SUPERFICIE NETTA: ca. 120 m² • VANI: 5 • SUPERFICIE DEL TERRENO: 1.562 m²

Codice oggetto: 25418054-1 - 26529 Upgant-Schott – Marienhafte

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

Codice oggetto: 25418054-1 - 26529 Upgant-Schott – Marienhafé

A colpo d'occhio

Codice oggetto	25418054-1
Superficie netta	ca. 120 m²
Tipologia tetto	a falde spezzate
Vani	5
Camere da letto	4
Bagni	1
Anno di costruzione	1956

Prezzo d'acquisto	279.500 EUR
Casa	Casa unifamiliare
Compenso di mediazione	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Tipologia costruttiva	massiccio
Caratteristiche	Terrazza

Codice oggetto: 25418054-1 - 26529 Upgant-Schott – Marienhäfe

Dati energetici

Tipologia di riscaldamento	centralizzato
Riscaldamento	Gas
Certificazione energetica valido fino a	03.04.2032
Fonte di alimentazione	Gas

Certificazione energetica	Attestato Prestazione Energetica
Consumo energetico	345.10 kWh/m²a
Classe di efficienza energetica	H
Anno di costruzione secondo il certificato energetico	1956

Codice oggetto: 25418054-1 - 26529 Uppgant-Schott – Marienhäfe

La proprietà



Codice oggetto: 25418054-1 - 26529 Upgant-Schott – Marienhäfe

La proprietà



Codice oggetto: 25418054-1 - 26529 Uppgant-Schott – Marienhaf

La proprietà



Codice oggetto: 25418054-1 - 26529 Upgant-Schott – Marienhäfe

La proprietà



Codice oggetto: 25418054-1 - 26529 Upgant-Schott – Marienhäfe

La proprietà



Codice oggetto: 25418054-1 - 26529 Upgant-Schott – Marienhäfe

La proprietà



Codice oggetto: 25418054-1 - 26529 Upgant-Schott – Marienhäfe

La proprietà



Codice oggetto: 25418054-1 - 26529 Upgant-Schott – Marienhäfe

Una prima impressione

Costruita intorno al 1956 e ristrutturata nel 2022/23, questa casa indipendente offre una confortevole abitazione familiare su un terreno di circa 1.562 m². Colpisce per la sua planimetria ben progettata, le ristrutturazioni di alta qualità e l'ampio spazio esterno. La casa offre una perfetta combinazione di comfort, funzionalità e tanto spazio per tutta la famiglia, il tutto a pochi passi da numerosi negozi e dall'incantevole centro città. La posizione centrale rende la vita quotidiana particolarmente comoda: tutto ciò di cui avete bisogno è a pochi minuti a piedi. Durante la ristrutturazione del 2022/23, sono stati eseguiti numerosi lavori di ristrutturazione interna, che hanno conferito alla casa un aspetto contemporaneo e di alta qualità. Ad esempio, il bagno è stato completamente ristrutturato nel 2022, con cabina doccia, vasca da bagno, sanitari moderni e design elegante. Anche la cucina componibile è stata recentemente installata nel 2022 e offre non solo elettrodomestici all'avanguardia, ma anche una splendida vista sul giardino. Nello stesso anno è stato modernizzato anche l'impianto di riscaldamento, che si trova nell'adiacente ripostiglio, che offre anche spazio per lavatrice e asciugatrice. Al piano terra si trovano un luminoso soggiorno, una stanza flessibile (ad esempio, come camera per gli ospiti o studio), un ufficio di collegamento e una camera da letto, ideale per una vita senza barriere architettoniche. Il design aperto e accogliente crea un'atmosfera piacevole. La scala nell'ingresso conduce al piano superiore. Qui si trovano un'altra camera da letto, un pratico ripostiglio e una mansarda generosamente rifinita che offre ulteriore spazio di archiviazione o può essere utilizzata come spazio per hobby o per la creatività. L'esterno di questa casa è semplicemente impressionante: un'ampia terrazza invita a prendere il sole, fare barbecue o godersi piacevoli ritrovi con la famiglia e gli amici. L'ampio giardino è una vera oasi verde: idilliaco, tranquillo e ben curato. Offre un'eccezionale quantità di spazio per l'espressione personale: che si tratti di un'area giochi per bambini, di un rifugio creativo o di un ampio orto, la vostra immaginazione è praticamente senza limiti. Due robusti capanni offrono ampio spazio per riporre attrezzi da giardino, biciclette o altre attrezzature. Inoltre, un'incantevole casetta da giardino sul retro offre molteplici possibilità di utilizzo: come deposito, rifugio o studio creativo. L'ampio giardino offre innumerevoli possibilità di personalizzazione: che si tratti di un rigoglioso orto o giardino, di un paradiso per i giochi dei bambini o di una location per eventi all'aperto, qui i vostri sogni abitativi possono diventare realtà. Questa casa combina uno stile di vita moderno con una posizione centrale e uno splendido giardino paradisiaco, ideale per una vita familiare rilassata o per un utilizzo flessibile in base alle vostre preferenze personali. Venite a scoprire di persona questa proprietà unica e le sue molteplici potenzialità durante una visita di persona!

Codice oggetto: 25418054-1 - 26529 Upgant-Schott – Marienhafé

Dettagli dei servizi

- 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

Codice oggetto: 25418054-1 - 26529 Upgant-Schott – Marienhaf

Tutto sulla posizione

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.

Codice oggetto: 25418054-1 - 26529 Upgant-Schott – Marienhafte

Ulteriori informazioni

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.

Codice oggetto: 25418054-1 - 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

Alla clausola di esclusione di responsabilità di von Poll Immobilien GmbH

www.von-poll.com