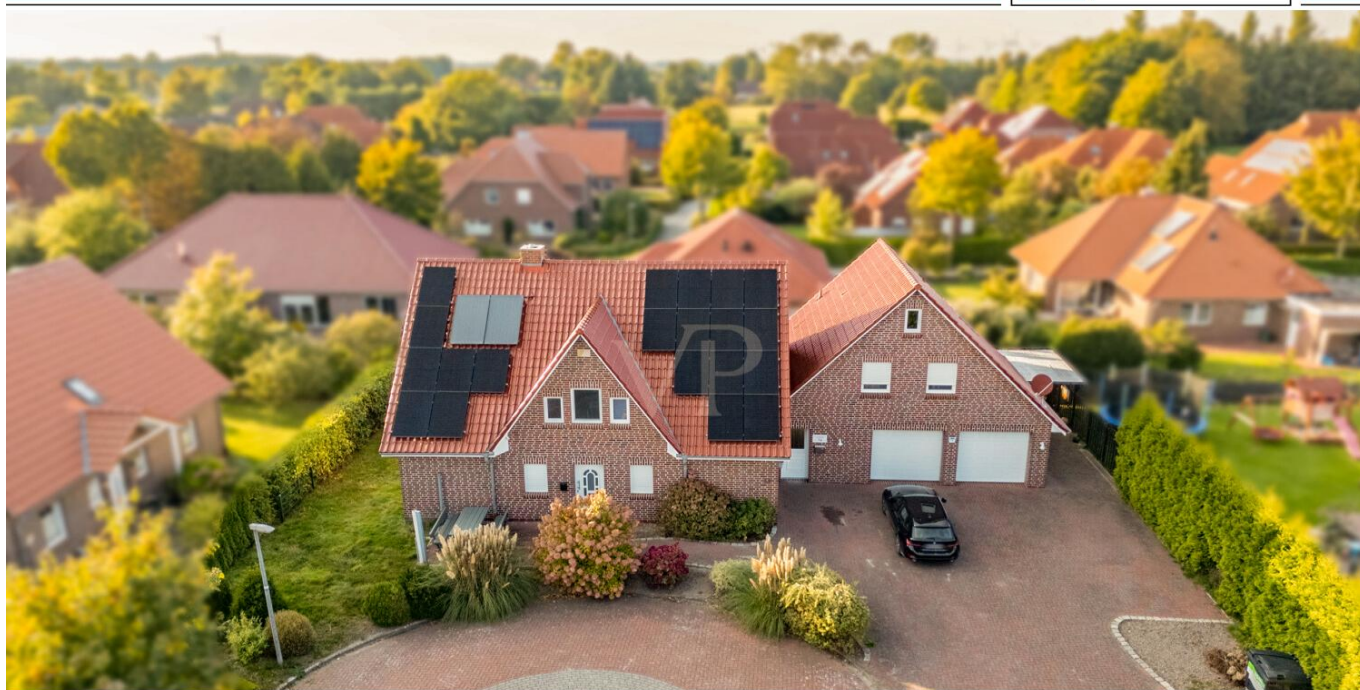


Uppgant-Schott - Marienhafé

# Großzügiges Einfamilienhaus mit ELW und pflegeleichtem Grundstück

*Codice oggetto: 26335015*



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

**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: 26335015 - 26529 Upgant-Schott - Marienhafe**

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

**Codice oggetto: 26335015 - 26529 Upgant-Schott - Marienhafe**

## A colpo d'occhio

Codice oggetto	26335015	Prezzo d'acquisto	499.900 EUR
Superficie netta	ca. 246,94 m <sup>2</sup>	Casa	Casa unifamiliare
Tipologia tetto	a due falde	Compenso di mediazione	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Vani	7	Stato dell'immobile	Curato
Camere da letto	5	Tipologia costruttiva	massiccio
Bagni	3	Superficie lorda	ca. 47 m <sup>2</sup>
Anno di costruzione	2012	Caratteristiche	Terrazza, Bagni di servizio, Giardino / uso comune, Cucina componibile
Garage/Posto auto	4 x superficie libera, 2 x Garage		

**Codice oggetto: 26335015 - 26529 Upgant-Schott - Marienhafe**

## Dati energetici

Tipologia di riscaldamento	a pavimento	Certificazione energetica	Attestato di prestazione energetica
Riscaldamento	Gas	Consumo finale di energia	93.20 kWh/m <sup>2</sup> a
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: 26335015 - 26529 Upgant-Schott - Marienhafe

## La proprietà



Codice oggetto: 26335015 - 26529 Upgant-Schott - Marienhafe

## La proprietà



Codice oggetto: 26335015 - 26529 Upgant-Schott - Marienhafè

## La propriet 



**Codice oggetto: 26335015 - 26529 Upgant-Schott - Marienhafe**

## La proprietà



**Codice oggetto: 26335015 - 26529 Upgant-Schott - Marienhäfe**

## La proprietà



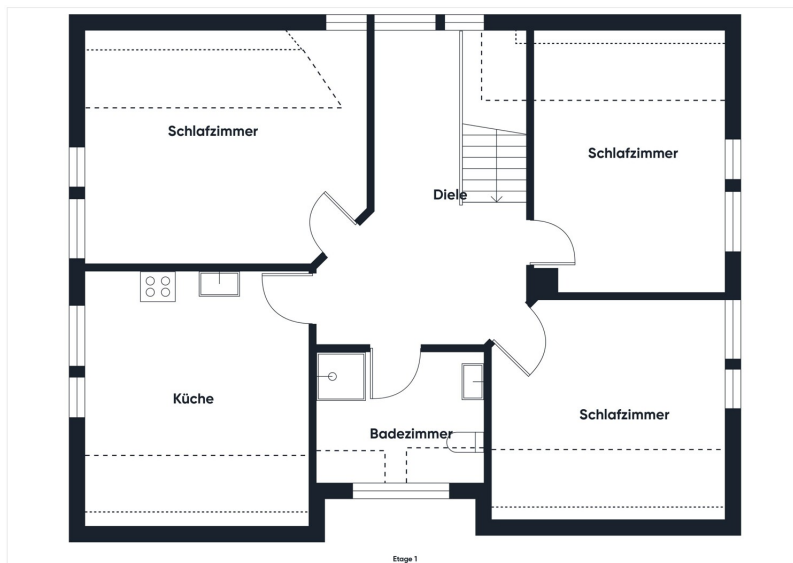
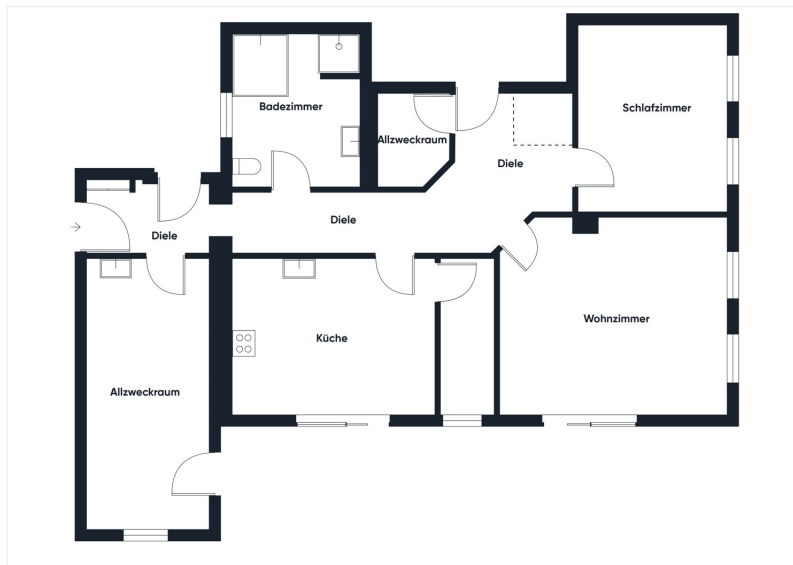
**Codice oggetto: 26335015 - 26529 Upgant-Schott - Marienhafe**

## La proprietà



Codice oggetto: 26335015 - 26529 Upgant-Schott - Marienhäfe

## Planimetrie



Questa pianta non è in scala. I documenti ci sono stati dati dal cliente. Per questo motivo, non possiamo garantire la precisione delle informazioni.

**Codice oggetto: 26335015 - 26529 Upgant-Schott - Marienhafe**

## Una prima impressione

Dieses großzügige Einfamilienhaus mit Einliegerwohnung bietet viel Platz für das Familienleben und überzeugt mit rund 246 m<sup>2</sup> Wohnfläche auf einem ca. 690 m<sup>2</sup> großen Grundstück. In bevorzugter Wohnlage, ruhig am Wendehammer gelegen, finden Familien hier ein sicheres und entspanntes Wohnumfeld mit hoher Lebensqualität.

Das Haus besticht durch seine durchdachte Raumaufteilung, eine hochwertige Ausstattung und eine helle, freundliche Atmosphäre – ideal für Familien, die Wert auf Komfort und Flexibilität legen.

Beim Betreten des Hauses gelangen Sie in das Erdgeschoss, das – ebenso wie das Obergeschoss – vollständig zur Eigennutzung zur Verfügung steht.

Im Erdgeschoss erwartet Sie ein großzügiges Wohnzimmer als zentraler Treffpunkt für gemeinsame Zeit, eine Küche mit direktem Zugang zur überdachten Terrasse, ein Schlafzimmer sowie ein modernes Duschbad und ein Gäste-WC. Zwei praktische Abstellräume und ein großer Heizungs- bzw. Wirtschaftsraum bieten viel Stauraum für den Familienalltag.

Das Obergeschoss verfügt über drei helle und freundlich gestaltete Zimmer, die sich ideal als Kinderzimmer, Arbeitszimmer oder Gästezimmer nutzen lassen. Ergänzt wird diese Etage durch eine weitere Küche sowie ein helles Familienbad mit Badewanne, Dusche und Fenster – perfekt für entspannte Morgenroutinen und ausreichend Platz für alle Familienmitglieder.

Ein besonderes Extra ist die Einliegerwohnung über der Garage. Sie bietet vielseitige Nutzungsmöglichkeiten, zum Beispiel als Rückzugsort für ein älteres

Kind, für Großeltern, Gäste oder als ruhiges Homeoffice. Diese Wohneinheit ist derzeit vermietet und sorgt für eine zusätzliche, verlässliche Einnahme.

Alle Küchen sind mit Einbauküchen ausgestattet und laden zu gemeinsamen Kochmomenten ein. Große Fensterflächen sorgen in allen Räumen für viel Tageslicht und ein angenehmes Wohngefühl.

Der Außenbereich ist ideal für Familien gestaltet: Eine gemütliche Terrasse und ein gepflegter, überschaubarer Garten bieten Platz zum Spielen, Entspannen und für gemeinsame Zeit im Freien – pflegeleicht und harmonisch angelegt. Die angrenzende Garage mit Platz für mindestens zwei PKW, Fahrräder und direktem Zugang zum Haus sowie zusätzliche Stellplätze im Außenbereich sorgen für hohen Komfort im Alltag.

Auch energetisch ist das Haus bestens aufgestellt: Insgesamt 20 Photovoltaik-Paneele erzeugen umweltfreundlichen Strom, zusätzlich unterstützen Solarmodule die Warmwasseraufbereitung. Diese nachhaltige Ausstattung senkt laufende Kosten und ist besonders attraktiv für zukunftsorientierte Familien.

Dieses Einfamilienhaus mit Einliegerwohnung vereint großzügiges Wohnen, Familienfreundlichkeit und moderne Technik in ruhiger Lage. Ein Zuhause, das Raum zum Wachsen bietet und ideale Voraussetzungen für ein langfristiges, entspanntes Familienleben schafft.

**Codice oggetto: 26335015 - 26529 Upgant-Schott - Marienhafe**

## 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 Marienhafe 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 Marienhafe 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 Marienhafe-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 Marienhafte welche in wenigen Minuten erreichbar sind.

Insgesamt bietet Upgant-Schott mit dem Ortsteil Marienhafte 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: 26335015 - 26529 Upgant-Schott - Marienhafe**

## 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 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.

**Codice oggetto: 26335015 - 26529 Upgant-Schott - Marienhafe**

## 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)