

Uppgant-Schott - Marienhafé

# Großzügiges Einfamilienhaus mit ELW, Doppelgarage und pflegeleichtem Grundstück

Codice oggetto: 26335015015



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

PREZZO D'ACQUISTO: 434.900 EUR • SUPERFICIE NETTA: ca. 246,94 m<sup>2</sup> • VANI: 7 • SUPERFICIE DEL TERRENO: 690 m<sup>2</sup>

**Codice oggetto: 26335015015 - 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: 26335015015 - 26529 Upgant-Schott - Marienhaf**

## A colpo d'occhio

Codice oggetto	<b>26335015015</b>
Superficie netta	<b>ca. 246,94 m<sup>2</sup></b>
Tipologia tetto	<b>a due falde</b>
Vani	<b>7</b>
Camere da letto	<b>5</b>
Bagni	<b>3</b>
Anno di costruzione	<b>2012</b>
Garage/Posto auto	<b>4 x superficie libera, 2 x Garage</b>

Prezzo d'acquisto	<b>434.900 EUR</b>
Casa	<b>Casa unifamiliare</b>
Compenso di mediazione	<b>Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises</b>
Stato dell'immobile	<b>Curato</b>
Tipologia costruttiva	<b>massiccio</b>
Superficie lorda	<b>ca. 47 m<sup>2</sup></b>
Caratteristiche	<b>Terrazza, Bagni di servizio, Giardino / uso comune, Cucina componibile</b>

**Codice oggetto: 26335015015 - 26529 Uggant-Schott - Marienhaf**

## Dati energetici

Tipologia di riscaldamento	<b>a pavimento</b>
Riscaldamento	<b>Gas</b>
Certificazione energetica valido fino a	<b>25.06.2031</b>
Fonte di alimentazione	<b>Gas</b>

Certificazione energetica	<b>Attestato di prestazione energetica</b>
Consumo finale di energia	<b>93.20 kWh/m²a</b>
Classe di efficienza energetica	<b>C</b>
Anno di costruzione secondo il certificato energetico	<b>2012</b>

Codice oggetto: 26335015015 - 26529 Upgant-Schott - Marienhafe

## La proprietà



Codice oggetto: 26335015015 - 26529 Uggant-Schott - Marienhafe

## La proprietà



Codice oggetto: 26335015015 - 26529 Upgant-Schott - Marienhafe

## La proprietà



Codice oggetto: 26335015015 - 26529 Upgant-Schott - Marienhafe

## La proprietà



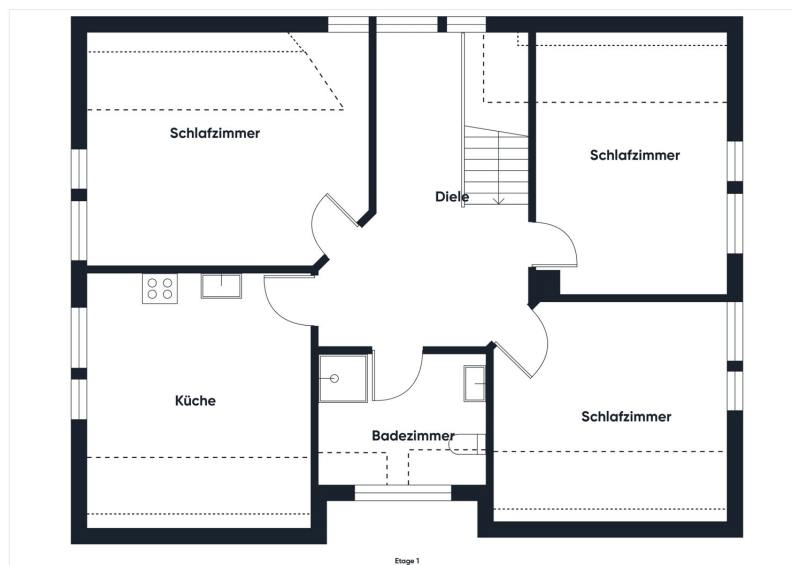
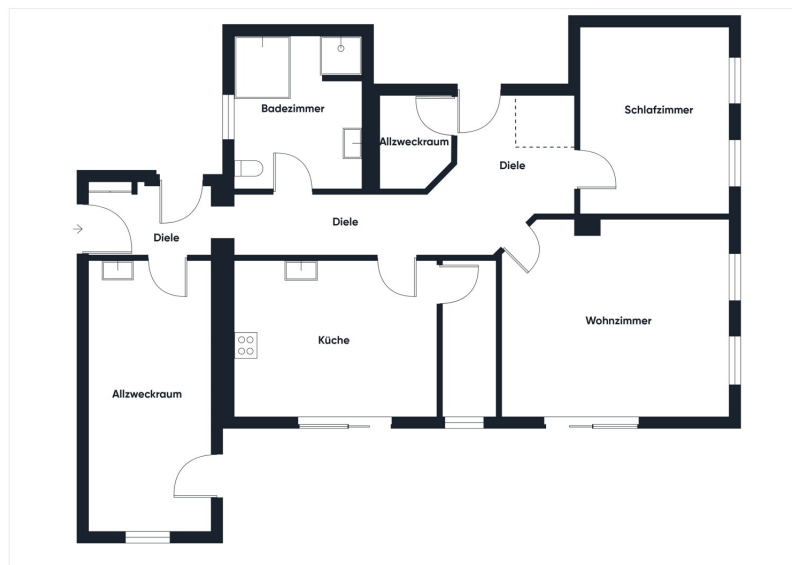
Codice oggetto: 26335015015 - 26529 Uggant-Schott - Marienhafe

## La proprietà



Codice oggetto: 26335015015 - 26529 Uggant-Schott - Marienhaf

## 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: 26335015015 - 26529 Uggant-Schott - Marienhaf**

## Una prima impressione

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 Wohlgefühl – 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.**

**Codice oggetto: 26335015015 - 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 Marienhafe welche in wenigen Minuten erreichbar sind.

Insgesamt bietet Upgant-Schott mit dem Ortsteil Marienhafe 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: 26335015015 - 26529 Uggant-Schott - Marienhaf**

## Ulteriori informazioni

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

## **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)**