

Upgant-Schott – Marienhäfe

# Großzügiges Einfamilienhaus mit ELW und pflegeleichtem Grundstück

Número da propriedade: 26335015



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

PREÇO DE COMPRA: 499.900 EUR • ÁREA: ca. 246,94 m<sup>2</sup> • QUARTOS: 7 • ÁREA DO TERRENO: 690 m<sup>2</sup>

Número da propriedade: 26335015 - 26529 Upgant-Schott – Marienhafé

- Numa vista geral
- O imóvel
- Dados energéticos
- Plantas dos pisos
- Uma primeira impressão
- Tudo sobre a localização
- Outras informações
- Pessoa de contacto

Número da propriedade: 26335015 - 26529 Upgant-Schott – Marienhafé

## Numa vista geral

Número da propriedade	26335015
Área	ca. 246,94 m <sup>2</sup>
Forma do telhado	Telhado de sela
Quartos	7
Quartos	5
Casas de banho	3
Ano de construção	2012
Tipo de estacionamento	4 x Lugar de estacionamento ao ar livre, 2 x Garagem

Preço de compra	499.900 EUR
Natureza	Casa unifamiliar / Moradia
Comissão para arrendatários	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Tipo de construção	Sólido
Área útil	ca. 47 m <sup>2</sup>
Móveis	Terraço, WC de hóspedes, Jardim / uso partilhado, Cozinha embutida

Número da propriedade: 26335015 - 26529 Upgant-Schott – Marienhafé

## Dados energéticos

Sistemas de aquecimento	Aquecimento por chão radiante	Certificado Energético	Certificado de consumo de energia
Fonte de Energia	Gás	Consumo final de energia	93.20 kWh/m²a
Certificado Energético válido até	25.06.2031	Classificação energética	C
Aquecimento	Gás	Ano de construção de acordo com o certificado energético	2012

Número da propriedade: 26335015 - 26529 Upgant-Schott – Marienhafé

## O imóvel



Número da propriedade: 26335015 - 26529 Upgant-Schott – Marienhafé

## O imóvel



Número da propriedade: 26335015 - 26529 Upgant-Schott – Marienhafé

## O imóvel



Número da propriedade: 26335015 - 26529 Upgant-Schott – Marienhafé

## O imóvel



Número da propriedade: 26335015 - 26529 Upgant-Schott – Marienhafé

## O imóvel



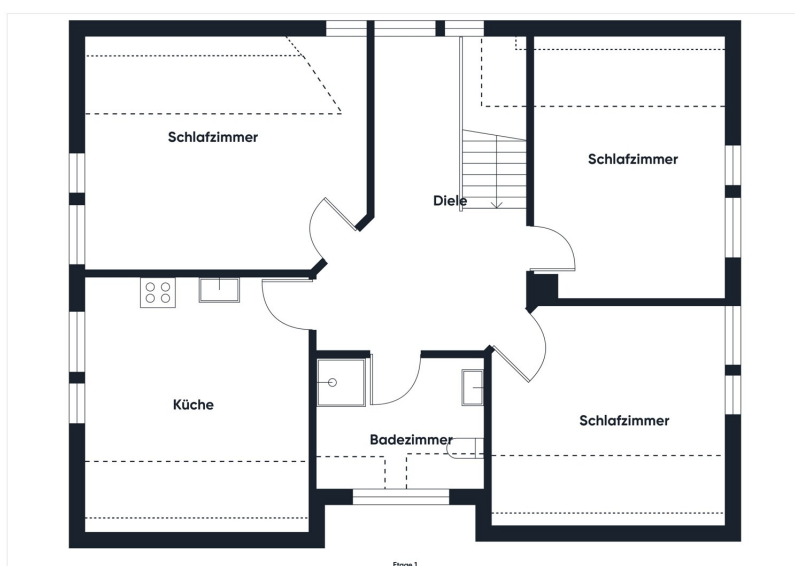
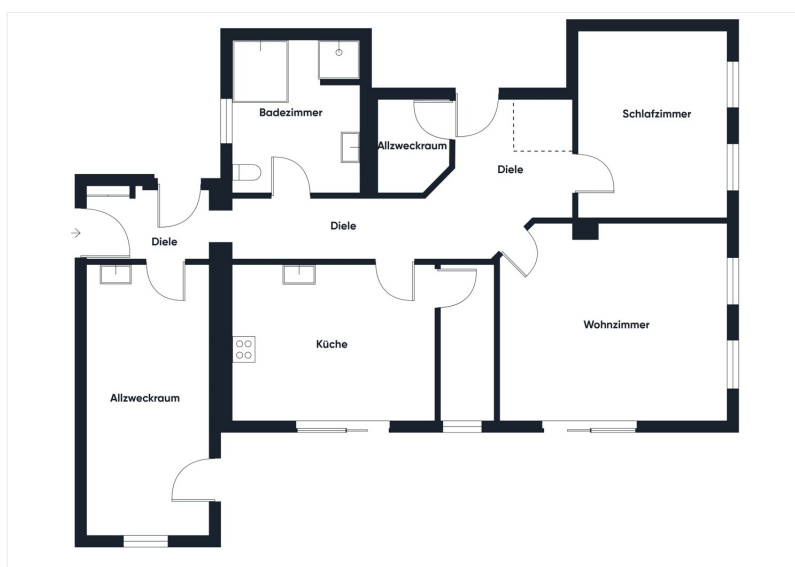
Número da propriedade: 26335015 - 26529 Upgant-Schott – Marienhafé

## O imóvel



Número da propriedade: 26335015 - 26529 Upgant-Schott – Marienhafé

## Plantas dos pisos



Esta planta não é à escala. Os documentos foram-nos entregues pelo cliente. Por conseguinte, não podemos assumir qualquer responsabilidade pela exatidão das indicações.

Número da propriedade: 26335015 - 26529 Upgant-Schott – Marienhafé

## Uma primeira impressão

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.

Número da propriedade: 26335015 - 26529 Upgant-Schott – Marienhaf

## Tudo sobre a localização

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.

Número da propriedade: 26335015 - 26529 Upgant-Schott – Marienhafé

## Outras informações

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.

Número da propriedade: 26335015 - 26529 Upgant-Schott – Marienhafé

## Pessoa de contacto

Para mais informações, queira contactar a sua pessoa de contacto:

Nils Onken

---

Fockenbollwerkstraße 1, 26603 Aurich

Tel.: +49 4941 - 99 03 98 0

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

*Para o aviso de isenção de responsabilidade da von Poll Immobilien GmbH*

---

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