

Upgant-Schott – Marienhafé

# Saniertes Friesenhaus mit großem Garten in Upgant-Schott

VP azonosító: 254180541



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

VÉTELÁR: 299.000 EUR • HASZNOS LAKÓTÉR: ca. 120 m<sup>2</sup> • SZOBÁK: 5 • FÖLDTERÜLET: 1.562 m<sup>2</sup>

VP azonosító: 254180541 - 26529 Upgant-Schott – Marienhafé

- Áttekintés
- Az ingatlan
- Áttekintés: Energia adatok
- Az első benyomás
- Részletes felszereltség
- Minden a helyszínról?
- További információ / adatok
- Kapcsolattartó

VP azonosító: 254180541 - 26529 Upgant-Schott – Marienhafé

## Áttekintés

|                 |            |
|-----------------|------------|
| VP azonosító    | 254180541  |
| Hasznos lakótér | ca. 120 m² |
| Tető formája    | Konyttető  |
| Szobák          | 5          |
| Hálósobák       | 4          |
| FÜRDŐSZOBÁK     | 1          |
| ÉPÍTÉS ÉVE      | 1956       |

|                         |                                                                                       |
|-------------------------|---------------------------------------------------------------------------------------|
| Vételár                 | 299.000 EUR                                                                           |
| Ház                     | Családi ház                                                                           |
| Jutalék                 | Käuferprovision<br>beträgt 3,57 % (inkl.<br>MwSt.) des<br>beurkundeten<br>Kaufpreises |
| Kivitelezési<br>módszer | Szilárd                                                                               |
| Felszereltség           | Terasz                                                                                |

VP azonosító: 254180541 - 26529 Upgant-Schott – Marienhäfe

## Áttekintés: Energia adatok

|                                                    |                |
|----------------------------------------------------|----------------|
| Fűtési rendszer                                    | Központi fűtés |
| Energiaforrás                                      | Gáz            |
| Energia tanúsítvány<br>érvényességének<br>lejáratá | 03.04.2032     |
| Energiaforrás                                      | Gáz            |

|                                                                  |                            |
|------------------------------------------------------------------|----------------------------|
| Energiatanúsítvány                                               | Energetikai<br>tanúsítvány |
| Teljes energiaigény                                              | 345.10 kWh/m²a             |
| Energiahatékonysági<br>besorolás /<br>Energetikai<br>tanúsítvány | H                          |
| Építési év az<br>energiatanúsítvány<br>szerint                   | 1956                       |

VP azonosító: 254180541 - 26529 Upgant-Schott – Marienhäfe

## Az ingatlan



VP azonosító: 254180541 - 26529 Upgant-Schott – Marienhafé

## Az ingatlan



VP azonosító: 254180541 - 26529 Upgant-Schott – Marienhafé

## Az ingatlan



VP azonosító: 254180541 - 26529 Upgant-Schott – Marienhafé

## Az ingatlan



VP azonosító: 254180541 - 26529 Upgant-Schott – Marienhäfe

## Az ingatlan



VP azonosító: 254180541 - 26529 Upgant-Schott – Marienhäfe

## Az ingatlan



VP azonosító: 254180541 - 26529 Upgant-Schott – Marienhäfe

## Az ingatlan



VP azonosító: 254180541 - 26529 Upgant-Schott – Marienhafé

## Az elso benyomás

Dieses ca. 1956 erbaute und in den Jahren 2022/23 modernisierte Einfamilienhaus bietet Ihnen auf ca. 1.562 m<sup>2</sup> Grundstücksfläche ein gemütliches Familiendomizil. Es besticht durch seine durchdachte Raumaufteilung, hochwertige Modernisierungen und den großzügigen Außenbereich und bietet eine perfekte Kombination aus Komfort, Funktionalität und viel Platz für die ganze Familie. Beim Betreten des Hauses empfängt Sie ein einladender Eingangsbereich, der den ersten Eindruck von Behaglichkeit vermittelt. Auf der linken Seite befindet sich ein helles Zimmer – welches ideal als Gästezimmer, Arbeitszimmer oder Hobbyraum nutzbar ist. Es ist lichtdurchflutet und schafft eine freundliche Atmosphäre für Besucher oder kreative Tätigkeiten. Geradeaus im Flur liegt das Büro, das durch seine flexiblen Nutzungsmöglichkeiten überzeugt. Es dient nicht nur als Arbeits- oder Lesecke, sondern ist auch ein Durchgangszimmer, das in das Schlafzimmer im Erdgeschoss führt. Dieses Arrangement ermöglicht ein barrierefreies Wohnen. Rechts vom Eingangsbereich öffnet sich das große Wohnzimmer – ein echtes Highlight dieses Hauses. Es lädt zum Verweilen, Entspannen und geselligen Beisammensein ein und bildet das Herzstück des Hauses. Die offene Gestaltung schafft eine freundliche Atmosphäre, die zum Wohlfühlen einlädt. Vom Wohnzimmer aus gelangen Sie in einen kleinen Flur, der zum modernen Badezimmer führt. Das Badezimmer wurde im Jahr 2022 vollständig erneuert und präsentiert sich mit hochwertigen Armaturen, einer Badewanne, einer ebenerdigen, großen Dusche sowie einer stilvollen Gestaltung – perfekt für entspannte Wellnessmomente nach einem langen Tag. Ebenfalls über den Flur zu erreichen ist die Küche. Die moderne Einbauküche wurde ebenfalls 2022 neu installiert und besticht durch ihre zeitgemäße Ausstattung sowie den traumhaften Ausblick in den Garten durch zwei große Fenster. Hier macht Kochen richtig Freude! Direkt an die Küche angrenzend befinden sich der praktische Vorratsraum sowie der Versorgungsraum, der nicht nur weiteren Stauraum bietet, sondern auch Anschlüsse für eine Waschmaschine und Trockner besitzt. Zudem beherbergt er die Heizungsanlage aus dem Jahr 2022. Über die Treppe im Eingangsbereich gelangen Sie ins Obergeschoss. Hier erwartet Sie ein weiteres Schlafzimmer sowie ein Abstellraum, der vielfältige Nutzungsmöglichkeiten eröffnet. Außerdem befindet sich hier der ausgebaut, großzügige Bodenraum, der zusätzlichen Stauraum schafft oder bei Bedarf zu einem Hobbyraum umgestaltet werden kann. Der Flur im Obergeschoss verbindet alle Räume harmonisch miteinander und sorgt für eine angenehme Raumatmosphäre. Der Außenbereich dieses Hauses ist schlichtweg beeindruckend: Eine großzügige Terrasse lädt zum Sonnenbaden, Grillen oder gemütlichen Zusammenkommen mit Familie und Freunden ein. Der gepflegte Garten bietet viel Platz für Kinder zum Spielen, Gärtnern oder einfach nur zum Entspannen in

der Natur. Zwei stabile Schuppen bieten ausreichend Stauraum für Gartengeräte, Fahrräder oder andere Utensilien. Zusätzlich sorgt ein charmantes Gartenhaus im hinteren Bereich für vielfältige Nutzungsmöglichkeiten – sei es als Staufläche, Rückzugsort oder kreatives Atelier. Der weitläufige Garten eröffnet unzählige Möglichkeiten zur individuellen Gestaltung: Ob als blühender Blumen- oder Gemüsegarten, Spielparadies für Kinder oder als Ort für Outdoor-Events – hier können Ihre Wohnträume Wirklichkeit werden. Dieses Haus vereint modernes Wohnen mit großzügigem Garten und bietet alles für ein entspanntes Familienleben oder flexible Nutzung nach Ihren persönlichen Vorstellungen. Überzeugen Sie sich selbst bei einer persönlichen Besichtigung von diesem einzigartigen Angebot und entdecken Sie die zahlreichen Potenziale dieser Immobilie!

VP azonosító: 254180541 - 26529 Upgant-Schott – Marienhafé

## Részletes felszereltség

- 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

VP azonosító: 254180541 - 26529 Upgant-Schott – Marienhafé

## Minden a helyszínr?

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. Marienhafé 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 Marienhafé 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.

VP azonosító: 254180541 - 26529 Upgant-Schott – Marienhafé

## További információ / adatok

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.

VP azonosító: 254180541 - 26529 Upgant-Schott – Marienhafé

## Kapcsolattartó

További információért forduljon a kapcsolattartójához:

Nils Onken

---

Fockenbollwerkstraße 1, 26603 Aurich

Tel.: +49 4941 - 99 03 98 0

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

*To Disclaimer of von Poll Immobilien GmbH*

---

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