

Upgant-Schott – Marienhafte

Zentral. Küstennah. Komplette saniert – Ihr Traumhaus an der Nordsee

Número de propiedad: 25418054-1



www.von-poll.com

PRECIO DE COMPRA: 279.500 EUR • SUPERFICIE HABITABLE: ca. 120 m² • HABITACIONES: 5 • SUPERFICIE DEL TERRENO: 1.562 m²

Número de propiedad: 25418054-1 - 26529 Upgant-Schott – Marienhafé

- De un vistazo
- La propiedad
- Datos energéticos
- Una primera impresión
- Detalles de los servicios
- Todo sobre la ubicación
- Otros datos
- Contacto con el socio

Número de propiedad: 25418054-1 - 26529 Upgant-Schott – Marienhaf

De un vistazo

Número de propiedad	25418054-1
Superficie habitable	ca. 120 m²
Tipo de techo	Techo a cuatro aguas
Habitaciones	5
Dormitorios	4
Baños	1
Año de construcción	1956

Precio de compra	279.500 EUR
Casa	Casa unifamiliar
Comisión	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Método de construcción	Sólido
Características	Terraza

Número de propiedad: 25418054-1 - 26529 Upgant-Schott – Marienhafé

Datos energéticos

Tipo de calefacción	Calefacción central
Fuente de energía	Gas
Certificado energético válido hasta	03.04.2032
Fuente de energía	Gas

Certificado energético	Certificado energético
Demanda de energía final	345.10 kWh/m²a
Clase de eficiencia energética	H
Año de construcción según el certificado energético	1956

Número de propiedad: 25418054-1 - 26529 Upgant-Schott – Marienhafé

La propiedad



Número de propiedad: 25418054-1 - 26529 Upgant-Schott – Marienhafé

La propiedad



Número de propiedad: 25418054-1 - 26529 Upgant-Schott – Marienhaf

La propiedad



Número de propiedad: 25418054-1 - 26529 Upgant-Schott – Marienhafé

La propiedad



Número de propiedad: 25418054-1 - 26529 Upgant-Schott – Marienhafé

La propiedad



Número de propiedad: 25418054-1 - 26529 Upgant-Schott – Marienhafé

La propiedad



Número de propiedad: 25418054-1 - 26529 Upgant-Schott – Marienhafé

La propiedad



Número de propiedad: 25418054-1 - 26529 Upgant-Schott – Marienhafé

Una primera impresión

Dieses ca. 1956 erbaute und in den Jahren 2022/23 modernisierte Einfamilienhaus bietet Ihnen auf ca. 1.562?m² Grundstücksfläche ein gemütliches Familiendomizil. Es besticht durch seine durchdachte Raumaufteilung, hochwertige Modernisierungen und den großzügigen Außenbereich. Das Haus bietet eine perfekte Kombination aus Komfort, Funktionalität und viel Platz für die ganze Familie – und das in fußläufiger Nähe zu zahlreichen Einkaufsmöglichkeiten und dem charmanten Ortskern. Die zentrale Lage macht den Alltag besonders bequem: Alles Wichtige erreichen Sie in wenigen Minuten zu Fuß.

Im Zuge der Modernisierung 2022/23 wurden zahlreiche Sanierungsmaßnahmen im Innenbereich durchgeführt, die dem Haus einen zeitgemäßen, hochwertigen Charakter verleihen. So wurde das Badezimmer im Jahr 2022 vollständig erneuert – mit ebenerdiger Dusche, Badewanne, modernen Armaturen und stilvoller Gestaltung. Die Einbauküche wurde ebenfalls 2022 neu installiert und bietet nicht nur aktuelle Technik, sondern auch einen wunderbaren Ausblick in den Garten. Im gleichen Jahr wurde auch die Heizungsanlage modernisiert – sie befindet sich im angrenzenden Hauswirtschaftsraum, der zudem Platz für Waschmaschine und Trockner bietet.

Im Erdgeschoss stehen Ihnen ein lichtdurchflutetes Wohnzimmer, ein flexibel nutzbares Zimmer (z.B. als Gäste- oder Arbeitszimmer), ein Durchgangsbüro sowie ein Schlafzimmer zur Verfügung – ideal auch für barrierefreies Wohnen. Die offene und freundliche Gestaltung schafft eine angenehme Wohnatmosphäre.

Über die Treppe im Eingangsbereich gelangen Sie ins Obergeschoss. Hier befinden sich ein weiteres Schlafzimmer, ein praktischer Abstellraum sowie ein großzügig ausgebauter Bodenraum, der zusätzlichen Stauraum bietet oder als Hobby- oder Kreativraum genutzt werden kann.

Der Außenbereich dieses Hauses ist schlichtweg beeindruckend: Eine großzügige Terrasse lädt zum Sonnenbaden, Grillen oder gemütlichen Beisammensein mit Familie und Freunden ein. Der weitläufige Garten ist eine wahre grüne Oase – idyllisch, ruhig und gepflegt. Er bietet außergewöhnlich viel Platz zur freien Entfaltung: Ob Spielwiese für Kinder, kreativer Rückzugsort oder großzügiger Nutzgarten – hier sind Ihrer Fantasie kaum Grenzen gesetzt. 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 große 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 zentraler Lage und einem traumhaften Gartenparadies – ideal 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!

Número de propiedad: 25418054-1 - 26529 Upgant-Schott – Marienhafé

Detalles de los servicios

- 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

Número de propiedad: 25418054-1 - 26529 Upgant-Schott – Marienhaf

Todo sobre la ubicación

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.

Número de propiedad: 25418054-1 - 26529 Upgant-Schott – Marienhafé

Otros datos

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.

Número de propiedad: 25418054-1 - 26529 Upgant-Schott – Marienhafé

Contacto con el socio

Para más información, diríjase a su persona de contacto:

Nils Onken

Fockenbollwerkstraße 1, 26603 Aurich

Tel.: +49 4941 - 99 03 98 0

E-Mail: ostfriesland@von-poll.com

Al aviso legal de von Poll Immobilien GmbH

www.von-poll.com