

**Marienhafe**

# Barrierefrei - Energieeffizient Wohnen mit Stil in Marienhafe

**Objektnummer: 25335066-9**



**KAUFPREIS: 399.000 EUR • WOHNFLÄCHE: ca. 125 m<sup>2</sup> • ZIMMER: 4 • GRUNDSTÜCK: 788 m<sup>2</sup>**

**Objektnummer: 25335066-9 - 26529 Marienhaf**

- **Auf einen Blick**
- **Die Immobilie**
- **Auf einen Blick: Energiedaten**
- **Ein erster Eindruck**
- **Ausstattung und Details**
- **Alles zum Standort**
- **Weitere Informationen**
- **Ansprechpartner**

Objektnummer: 25335066-9 - 26529 Marienhaf

## Auf einen Blick

|              |                           |                            |   |
|--------------|---------------------------|----------------------------|---|
| Objektnummer | 25335066-9                | Kaufpreis                  | 399.000 EUR   |
| Wohnfläche   | ca. 125 m <sup>2</sup>    | Haus                       | Bungalow  |
| Dachform     | Walmdach                  | Provision                  | Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises |
| Zimmer       | 4                         | Modernisierung / Sanierung | 2022  |
| Schlafzimmer | 3                         | Bauweise                   | Holz  |
| Badezimmer   | 2                         | Nutzfläche                 | ca. 44 m <sup>2</sup>   |
| Baujahr      | 2015                      | Ausstattung                | Terrasse, Garten/-mitbenutzung, Einbauküche                               |
| Stellplatz   | 5 x Freiplatz, 1 x Garage |                            |   |

Objektnummer: 25335066-9 - 26529 Marienhaf

## Auf einen Blick: Energiedaten

|                            |                               |                             |                      |
|----------------------------|-------------------------------|-----------------------------|----------------------|
| Heizungsart                | <b>Fußbodenheizung</b>        | Energieausweis              | <b>BEDARF</b>        |
| Wesentlicher Energieträger | <b>Luft/Wasser-Wärmepumpe</b> | Endenergiebedarf            | <b>30.20 kWh/m²a</b> |
| Energieausweis gültig bis  | <b>28.07.2035</b>             | Energie-Effizienzklasse     | <b>A</b>             |
| Befuerung                  | <b>Elektro</b>                | Baujahr laut Energieausweis | <b>2015</b>          |

Objektnummer: 25335066-9 - 26529 Marienhaf

## Die Immobilie



Objektnummer: 25335066-9 - 26529 Marienhaf

## Die Immobilie



Objektnummer: 25335066-9 - 26529 Marienhafen

## Die Immobilie



Objektnummer: 25335066-9 - 26529 Marienhaf

## Die Immobilie



Objektnummer: 25335066-9 - 26529 Marienhaf

## Die Immobilie



Objektnummer: 25335066-9 - 26529 Marienhafte

## Die Immobilie



**Objektnummer: 25335066-9 - 26529 Marienhaf**

## Ein erster Eindruck

Zum Verkauf steht ein äußerst gepflegter und energieeffizienter Bungalow, der 2015 erbaut und seither fortlaufend modernisiert wurde. Ein aktueller Energiebedarfsausweis mit der Klasse A unterstreicht die hohe Energieeffizienz dieser Immobilie.

Die Wohnfläche von ca. 125 m<sup>2</sup> verteilt sich überwiegend auf das Erdgeschoss und bietet ein komfortables Zuhause für Familien, Paare oder Senioren, die Wert auf barrierefreies Wohnen legen. Das ca. 788 m<sup>2</sup> große Grundstück überzeugt durch den freien unbebauten Blick und pflegeleichten Außenanlagen.

### Wohnkomfort & Raumaufteilung

- Neuwertige Einbauküche mit hochwertigen Geräten (2020)
- 2 Schlafzimmer im Erdgeschoss
- 2 modernisierte Vollbäder (2020)
- Komplett ausgebauter Dachboden mit zusätzlichem Wohn-/Nutzraum und Vollbad
- Barrierefreier Zugang dank integriertem Personenaufzug (2019)

### Energieeffizienz & Technik

- Fußbodenheizung im gesamten Erdgeschoss
- Moderne Wärmepumpe (2022)
- Photovoltaik-Anlage (5,18 kWp) mit 10 kWh Batteriespeicher (2022)
- Wallbox für Elektrofahrzeuge
- Elektrische Außenjalousien & Insektenschutzplissees (2020)

### Außenbereich & Extras

- Sommergarten, Gartenhaus & Gewächshaus (2020 modernisiert)
- Großzügige Garage mit extra hohem, elektrischem Sektionaltor (2020) – auch für Wohnmobile geeignet
- Integrierte Werkstatt in der Garage
- Gepflegte Gartenanlage mit viel Platz zum Entspannen und Gestalten

### Lage

Die Immobilie liegt in einer ruhigen und dennoch zentralen Wohnlage. Einkaufsmöglichkeiten, Schulen, Ärzte und öffentliche Verkehrsanbindungen befinden sich in unmittelbarer Nähe und sind bequem fußläufig erreichbar.

### Fazit

Dieser moderne Bungalow vereint Energieeffizienz, Komfort und Barrierefreiheit auf

**höchstem Niveau. Mit seiner durchdachten Ausstattung, dem großzügigen Grundstück und den zahlreichen Extras ist er das ideale Zuhause für Menschen, die Wert auf nachhaltiges und komfortables Wohnen legen.**

**Vereinbaren Sie noch heute einen Besichtigungstermin und überzeugen Sie sich selbst von dieser besonderen Immobilie.**

**Objektnummer: 25335066-9 - 26529 Marienhaf**

## **Ausstattung und Details**

**Neuer Energie-Bedarfsausweis mit Energieeffizienzklasse A**  
**Sehr gepflegter und modernisierter Allgemeinzustand**  
**Einkaufsmöglichkeiten fußläufig erreichbar**  
**Ruhige und sehr zentrale Lage**  
**Neuwertige Einbauküche**  
**Zwei Vollbäder**  
**Insektenschutz**  
**Wärmepumpe**  
**Fußbodenheizung**  
**Personenaufzug**  
**Elektrische Außenjalousien (Somfy)**  
**Plissees**  
**Sommergarten**  
**Gartenhaus**  
**Garage mit Werkstatt**  
**Extra hohes und elektrisches Garagentor (für Wohnmobil)**  
**Gewächshaus**  
**PV-Anlage (5,18 kWp mit 10 kWh Batteriespeicher - Leasing über Enpal)**  
**Wallbox (11 kW – Leasing über Enpal)**  
**Dachgeschoss komplett ausgebaut**  
**Kleiner parkähnlicher Garten**  
**Glasfaseranschluss im Haus**

**Objektnummer: 25335066-9 - 26529 Marienhafe**

## **Alles zum Standort**

**Diese sehr interessante und energieeffiziente Immobilie befindet sich in der idyllischen Gemeinde Marienhafe, welche Teil der Samtgemeinde Brookmerland ist.**

**Aufgrund der exzellenten Lage – ruhig aber doch zentral - können Sie Ihren Einkauf fußläufig erledigen und die Weitläufigkeit Ostfrieslands genießen.**

**Auch Schulen, Kindergärten und Ärzte erreichen Sie innerhalb weniger Minuten.**

**Durch die gute Verkehrsanbindung und die Nähe zum Bahnhof in Marienhafe, der einen IC und Regio-Anschluss hat, sind auch größere Städte von hier aus leicht erreichbar.**

**Neben der herrlichen ländlichen Lage, in der sich Ihr neues Zuhause befindet, erreichen Sie auch Ostfrieslands schönste Golfanlage Schloss Lütetsburg in wenigen Minuten mit dem Auto.**

**Darüber hinaus befindet sich Norddeich mit seinem großen Sandstrand und den Fähranlegern zu den ostfriesischen Inseln Norderney und Juist ganz in der Nähe.**

**Hier können Sie das Weltnaturerbe Wattenmeer aus direkter Nähe betrachten und herrliche Radtouren entlang der Deiche unternehmen.**

**Objektnummer: 25335066-9 - 26529 Marienhafen**

## Weitere Informationen

**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.

**Objektnummer: 25335066-9 - 26529 Marienhafte**

## **Ansprechpartner**

**Weitere Informationen erhalten Sie über Ihren Ansprechpartner:**

**Nils Onken**

---

**Fockenbollwerkstraße 1, 26603 Aurich**

**Tel.: +49 4941 - 99 03 98 0**

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

*Zum Impressum der von Poll Immobilien GmbH*

---

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