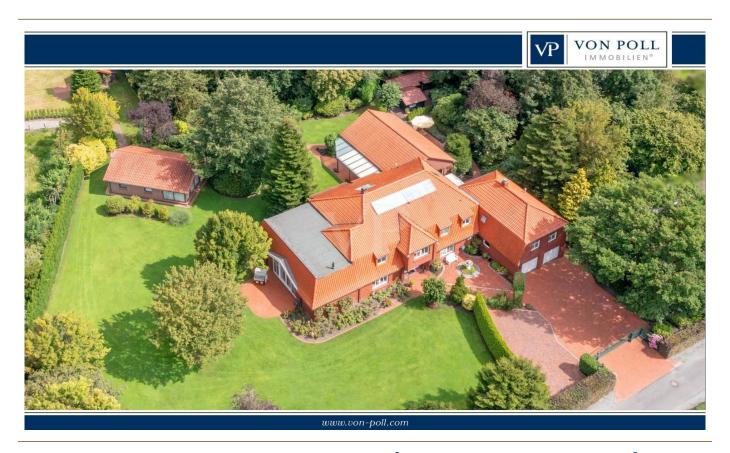


#### Marienhafe

# Repräsentatives Anwesen mit Einliegerwohnung auf parkähnlichem Grundstück in ruhiger Lage - Wellnessbereich

Objektnummer: 25418001-1



KAUFPREIS: 890.000 EUR • WOHNFLÄCHE: ca. 350 m<sup>2</sup> • ZIMMER: 10 • GRUNDSTÜCK: 5.684 m<sup>2</sup>



- Auf einen Blick
- Die Immobilie
- Auf einen Blick: Energiedaten
- Ein erster Eindruck
- Ausstattung und Details
- Alles zum Standort
- Sonstige Angaben
- Ansprechpartner



#### Auf einen Blick

Objektnummer	25418001-1
Wohnfläche	ca. 350 m²
Dachform	Mansarddach
Zimmer	10
Schlafzimmer	6
Badezimmer	3
Baujahr	1988
Stellplatz	5 x Freiplatz, 2 x Garage

Kaufpreis	890.000 EUR
Haustyp	Einfamilienhaus
Provision	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Modernisierung / Sanierung	2014
Zustand der Immobilie	gepflegt
Bauweise	Massiv
Nutzfläche	ca. 110 m <sup>2</sup>
Ausstattung	Terrasse, Gäste-WC, Sauna, Kamin, Garten/- mitbenutzung, Einbauküche, Balkon



# Auf einen Blick: Energiedaten

Heizungsart	Fußbodenheizung
Wesentlicher Energieträger	Gas
Energieausweis gültig bis	08.02.2033
Befeuerung	Gas

Energieausweis	Bedarfsausweis
Endenergiebedarf	99.50 kWh/m²a
Energie- Effizienzklasse	С
Baujahr laut Energieausweis	1987













































#### Ein erster Eindruck

Dieses gepflegte Anwesen bestehend aus einem Haupthaus, einer Einliegerwohnung, sowie einem großzügigen Gartenhaus wurde auf einem ca. 3.840 m² großen Eigentumsgrundstück errichtet. Ein direkt dahinterliegendes Grundstück mit einer Größe von ca. 1.828 m² erweitert das Eigentum.

Mit einer Wohnfläche von ca. 350 m² bietet diese Immobilie ausreichend Platz für eine große Familie. Die Villa verfügt über insgesamt 10 Zimmer, darunter 6 Schlafzimmer und 3 Badezimmer.

Ihr neues Zuhause besticht durch eine gelungene Grundrissgestaltung, großzügige Fensterfronten und hochwertige Materialien. Die Ausstattung ist exklusiv und sorgt für ein angenehmes Wohngefühl. Im Erdgeschoss verleiht die Fußbodenheizung zusammen mit einem eindrucksvollen Gas Kamin und einem traditionellen Kachelofen eine warme Atmosphäre

Der Wellnessbereich mit Schwimmbad und Sauna, der 1997 hinzugefügt wurde, lädt zu intensiver Erholung ein. Das Schwimmbad wurde von den jetzigen Bewohnern geschlossen, ist aber unkompliziert wieder reaktivier bar. Hier kann man sich nach einem anstrengenden Tag entspannen und die Seele baumeln lassen.

Eine gemütliche Einliegerwohnung mit separatem Zugang, ist u.a. ideal für Gäste oder auch als separater Arbeitsbereich im Büro oder Homeoffice.

Ein Highlight des Anwesens ist der komplett eingezäunte Garten, der durch seine Gestaltung als parkähnlich bezeichnet werden kann. Verschiedene Terrassen und der Balkon eröffnen vielseitige Möglichkeiten zur Erholung im Freien. Zusätzlich verfügt der Außenbereich über eine Werkstatt, ein Gerätehaus, eine Fahrradgarage sowie ein überdachtes Holzlager.

Die Lage des Hauses ist ideal für Familien, die Ruhe und Natur suchen. Ein geräumiges Gartenhaus auf dem Grundstück, bietet darüber hinaus weitere Nutzungsmöglichkeiten.

Für Ihre Fahrzeuge steht Ihnen eine Doppelgarage mit Sektionaltor und fünf weitere PKW-Stellplätze zur Verfügung. Die Zufahrt zur Villa erfolgt durch ein elektrisches Tor, das zusätzliche Sicherheit gewährleistet.

Diese Villa eignet sich sowohl für Familien als auch für Käufer, die auf der Suche nach



einem repräsentativen und gleichzeitig vielseitigen Wohnsitz sind. Dank der umfassenden Modernisierungen und der hochwertigen Ausstattung erfüllt dieses Anwesen hohe Ansprüche an modernes komfortables Wohnen und bietet gleichzeitig ausreichend Raum zur Verwirklichung individueller Wohnträume.

Eine Besichtigung lohnt sich, um das volle Potenzial dieser Immobilie zu entdecken.



#### Ausstattung und Details

Wellnessbereich

Hochwertige Materialien

Drei moderne Bäder

Einbauküchen

Hochwertige Einbauschränke

**HWR** 

Großzügiger Parkähnlicher Außenbereich

Uneinsehbarer Garten (komplett eingezäunt)

Gerätehaus

Fahrradgarage

Holzlager

Großes Garten-Haus

Einliegerwohnung mit sep. Zugang

Doppelgarage m. Sektionaltor

**Bodentiefe Fenster** 

Kachelofen

Gas-Kamin

Fußbodenheizung (EG)

Bibliothek

Schlafzimmer mit Loggia

Außenjalousien

Ausgebauter Dachboden als weitere Nutzfläche

Terrassen

Große Auffahrt

Solarthermie

Elektr. Toranlage

Fünf PKW Stellplätze



#### Alles zum Standort

Diese interessante Immobilie befindet sich in der idyllischen Gemeinde Marienhafe, welche Teil der Samtgemeinde Brookmerland ist. Aufgrund der exzellenten Lage in einer Seitenstraße können Sie Ihren traumhaften Garten in vollkommener Ruhe genießen.

Sowohl Schulen als auch Kindergärten, Einkaufsmöglichkeiten 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.



#### Sonstige Angaben

Es liegt ein Energiebedarfsausweis vor.

Dieser ist gültig bis 8.2.2033.

Endenergiebedarf beträgt 99.50 kwh/(m²\*a).

Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Gas.

Das Baujahr des Objekts It. Energieausweis ist 1987.

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 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.



## 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

Zum Impressum der von Poll Immobilien GmbH

www.von-poll.com