

**Marienhafe**

# Die helle Freude - Hochwertige energieeffiziente Wohnung in bester Lage von Marienhafe

**Objektnummer: 25418094**



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

**KAUFPREIS: 295.000 EUR • WOHNFLÄCHE: ca. 95 m<sup>2</sup> • ZIMMER: 3**

Objektnummer: 25418094 - 26529 Marienhafte

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

Objektnummer: 25418094 - 26529 Marienhafte

## Auf einen Blick

|              |                       |
|--------------|-----------------------|
| Objektnummer | 25418094              |
| Wohnfläche   | ca. 95 m <sup>2</sup> |
| Zimmer       | 3                     |
| Schlafzimmer | 2                     |
| Badezimmer   | 1                     |
| Baujahr      | 2021                  |
| Stellplatz   | 1 x Freiplatz         |

|                       |                                                                           |
|-----------------------|---------------------------------------------------------------------------|
| Kaufpreis             | 295.000 EUR                                                               |
| Wohnungstyp           | Erdgeschosswohnung                                                        |
| Provision             | Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises |
| Zustand der Immobilie | neuwertig                                                                 |
| Bauweise              | Massiv                                                                    |
| Nutzfläche            | ca. 3 m <sup>2</sup>                                                      |
| Ausstattung           | Terrasse, Garten/-mitbenutzung                                            |

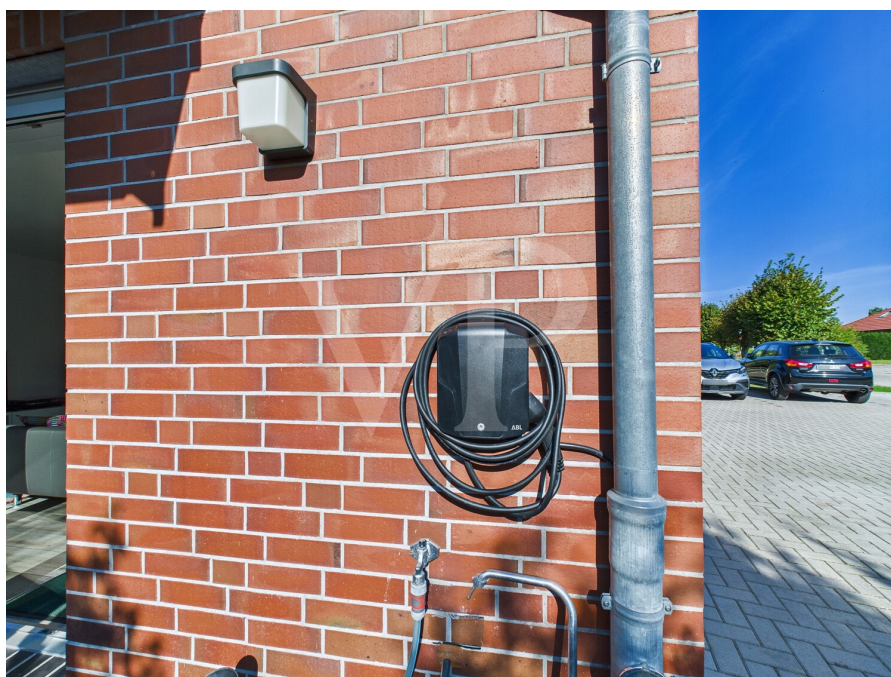
Objektnummer: 25418094 - 26529 Marienhaf

## Auf einen Blick: Energiedaten

|                            |                 |                             |                |
|----------------------------|-----------------|-----------------------------|----------------|
| Heizungsart                | Fußbodenheizung | Energieausweis              | Bedarfsausweis |
| Wesentlicher Energieträger | Gas             | Endenergiebedarf            | 28.70 kWh/m²a  |
| Energieausweis gültig bis  | 30.05.2032      | Energie-Effizienzklasse     | A+             |
| Befeuernng                 | Gas             | Baujahr laut Energieausweis | 2020           |

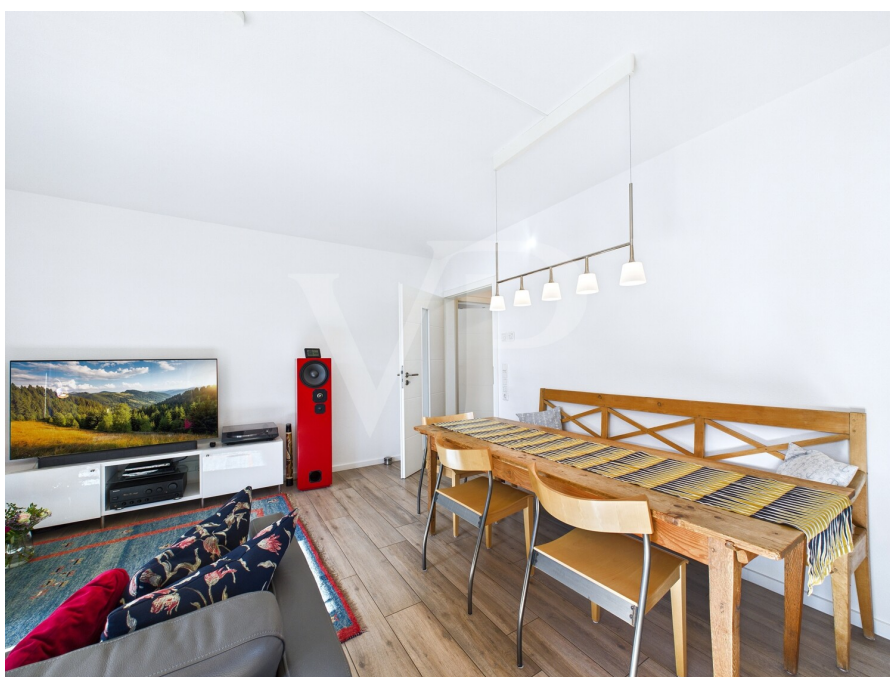
Objektnummer: 25418094 - 26529 Marienhäfe

## Die Immobilie



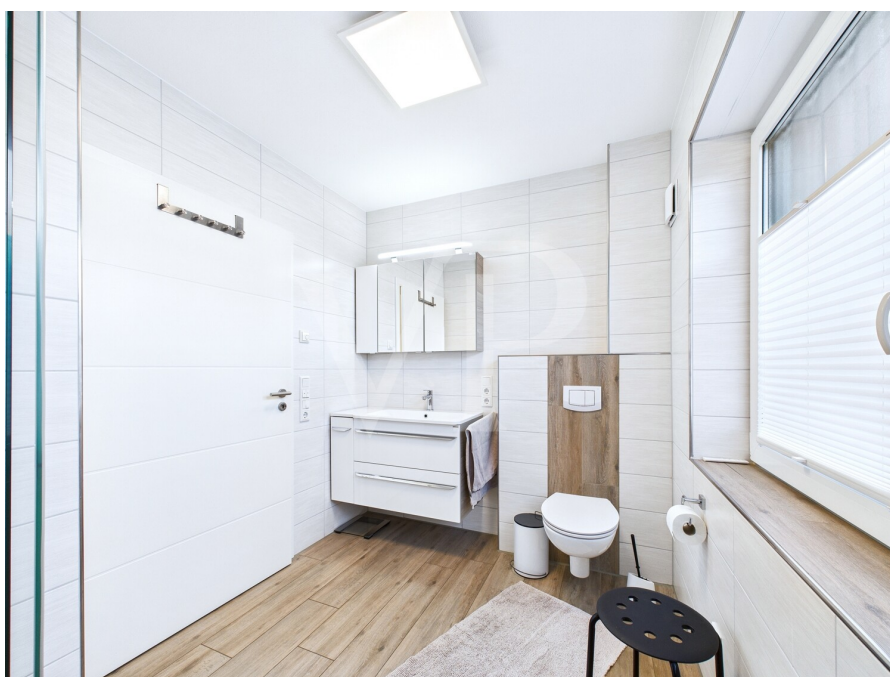
Objektnummer: 25418094 - 26529 Marienhafte

## Die Immobilie



Objektnummer: 25418094 - 26529 Marienhäfe

## Die Immobilie



Objektnummer: 25418094 - 26529 Marienhäfe

## Die Immobilie



Objektnummer: 25418094 - 26529 Marienhafte

## Die Immobilie



Objektnummer: 25418094 - 26529 Marienhafte

## Ein erster Eindruck

Diese moderne barrierefreie Erdgeschosswohnung mit einer Wohnfläche von ca. 95 m<sup>2</sup> befindet sich in einem im Jahr 2021 fertiggestellten Sechsparteienhaus und überzeugt durch einen neuwertigen Zustand.

Die Wohnung eignet sich sowohl für Paare als auch für Alleinstehende, die Wert auf komfortables, ebenerdiges Wohnen und hochwertige Ausstattungsdetails legen.

Der funktionale Grundriss umfasst drei Zimmer, darunter zwei Schlafzimmer und einen großzügigen, lichtdurchfluteten Wohnbereich. Die Wohnung verfügt noch neben einem Abstellraum über ein modernes Badezimmer mit großzügiger bodengleicher Dusche. Die dreifach verglasten Kunststofffenster sowie teilweise bodentiefe Fensterflächen sorgen für eine angenehme Belichtung und eine freundliche Raumwirkung. Elektrische Außenrollos unterstützen dabei einen hohen Wohnkomfort und erlauben einen effektiven Sonnen- und Sichtschutz.

Das Haus ist mit einer effizienten Zentralheizung in Kombination mit Fußbodenheizung ausgestattet, die eine angenehme und gleichmäßige Wärmeverteilung in allen Räumen gewährleistet. Zusätzlich sorgt ein dezentrales Lüftungssystem mit Be- und Entlüftungsfunktion für ein angenehmes Raumklima und eine kontinuierliche Luftzirkulation. Die Wohnungseingangstür ist mit einer Dreifachverriegelung versehen und bietet damit erhöhte Sicherheit.

Eine ebenerdige und gut geschützte Terrasse, die Sie sowohl vom Wohnbereich als auch vom Gästezimmer / Büro erreichen, lädt im Außenbereich zum Verweilen ein. Eine hochwertige elektrische Kassettenmarkise bietet bei Bedarf Schatten und unterstützt die private Nutzung der Terrasse. Der Außenbereich ist so gestaltet, dass ein Maximum an Privatsphäre gewährleistet ist, sodass er ideal für entspannte Stunden oder geselliges Beisammensein genutzt werden kann.

Praktische Aspekte wie ein zusätzlicher Abstellraum im Außenbereich, ein PKW-Stellplatz direkt an der Wohnung, sowie eine eigene Wallbox für Elektrofahrzeuge runden das Angebot ab. Die Wohnung erfüllt damit nicht nur aktuelle Ansprüche an Wohnkomfort, sondern ist auch für die elektrische Mobilität bestens geeignet.

Die gehobene Ausstattungsqualität setzt sich im Inneren fort. Hochwertige Bodenfliesen schaffen ein ansprechendes Gesamtbild. Die einzelnen Räume sind optimal nutzbar und bieten vielseitige Möblierungsmöglichkeiten. Der durchdachte Grundriss integriert einen

offenen Wohnbereich mit Verbindung zur modernen Küche und schafft ein behagliches Wohnambiente.

Zusammenfassend präsentiert sich diese Erdgeschosswohnung in einem neuwertigem Zustand als attraktives Angebot für Eigennutzer, die zeitgemäßen Wohnkomfort, eine hochwertige Ausstattung und einen gut nutzbaren Außenbereich zu schätzen wissen.

Vereinbaren Sie nach Rücksprache gerne einen Besichtigungstermin, um sich von den vielen Vorzügen dieser Immobilie selbst zu überzeugen.

Objektnummer: 25418094 - 26529 Marienhafé

## Ausstattung und Details

Ebenerdiges Wohnen  
Extra breite Zimmertüren  
Außenrollos elektr.  
Kunststoff-Fenster (3-fach verglast)  
Tlw. bodentiefe Fenster  
Fliegengitter  
Fußbodenheizung  
Hochwertige Fliesenböden  
Wohnungseingangstür 3-fach Verriegelung  
Plisses  
Abstellraum mit Waschmaschinenanschluss  
Dezentrales Lüftungssystem (Be-u. Entlüftung)  
Geräumiges Bad mit Waschtisch u. bodengleicher Dusche  
Zus. Abstellraum im Außenbereich  
Wallbox (ABL 11 kW)  
Uneinsehbare Terrasse  
Kassettenmarkise elektr.  
PKW Stellplatz  
Smart-Home  
Außenkamera  
Internet z.Z. 50 Mbit  
Glasfaseranschluss in Vorbereitung

**Objektnummer: 25418094 - 26529 Marienhafte**

## Alles zum Standort

Diese geschmackvolle Wohnung befindet sich in der idyllischen Gemeinde Marienhafte, welche Mittelpunkt und Verwaltungssitz der Samtgemeinde Brookmerland ist. Aufgrund der exzellenten Lage in einer Seitenstraße können Sie Ihre uneinsehbare Terrasse in vollkommener Ruhe genießen.

Einkaufsmöglichkeiten, Ärzte, Schulen, Kindergärten, sowie ein Hallenbad und vielvältige Sport- und Freizeitmöglichkeiten befinden sich in unmittelbarer Nähe.

Durch die gute Verkehrsanbindung und die Nähe zum Bahnhof in Marienhafte, der einen IC und Regio-Anschluss hat, sind auch größere Städte von hier aus leicht erreichbar. Die geplante Zentralklinik ist mit dem Auto in 10 Minuten zu erreichen.

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: 25418094 - 26529 Marienhafte

## Sonstige Angaben

Es liegt ein Energiebedarfsausweis vor.  
Dieser ist gültig bis 30.5.2032.  
Endenergiebedarf beträgt 28.70 kwh/(m<sup>2</sup>\*a).  
Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Gas.  
Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 2020.  
Die Energieeffizienzklasse ist A+.

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.

Objektnummer: 25418094 - 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)