

Marienhafe

## Three A's for efficiency, location & amenities – Modern bungalow in Marienhafe

*Property ID: 25335066-6*



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

PURCHASE PRICE: 419.000 EUR • LIVING SPACE: ca. 125 m<sup>2</sup> • ROOMS: 4 • LAND AREA: 788 m<sup>2</sup>

Property ID: 25335066-6 - 26529 Marienhafe

-  At a glance
-  The property
-  Energy Data
-  A first impression
-  Details of amenities
-  All about the location
-  Other information
-  Contact partner

Property ID: 25335066-6 - 26529 Marienhafé

## At a glance

Property ID	25335066-6	Purchase Price	419.000 EUR
Living Space	ca. 125 m <sup>2</sup>	Commission	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Roof Type	Half-hipped roof	Modernisation / Refurbishment	2022
Rooms	4	Condition of property	Modernised
Bedrooms	3	Construction method	Timber frame
Bathrooms	2	Usable Space	ca. 44 m <sup>2</sup>
Year of construction	2015	Equipment	Terrace, Garden / shared use, Built-in kitchen
Type of parking	5 x Outdoor parking space, 1 x Garage		

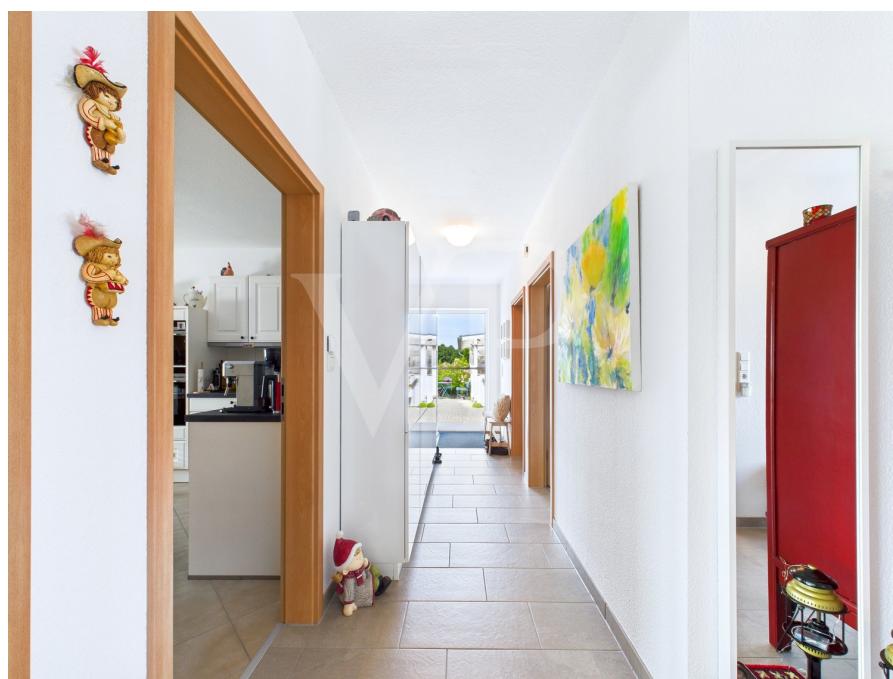
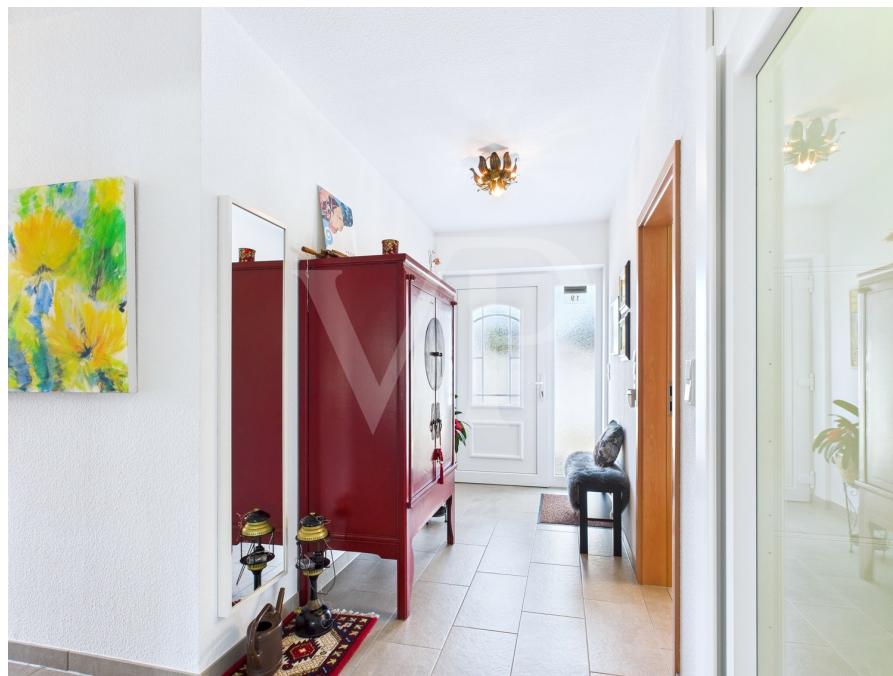
Property ID: 25335066-6 - 26529 Marienhafe

## Energy Data

Type of heating	Underfloor heating	Energy Certificate	Energy demand certificate
Energy Source	Air-to-water heat pump	Final Energy Demand	30.20 kWh/m <sup>2</sup> a
Energy certificate valid until	28.07.2035	Energy efficiency class	A
Power Source	Electric	Year of construction according to energy certificate	2015

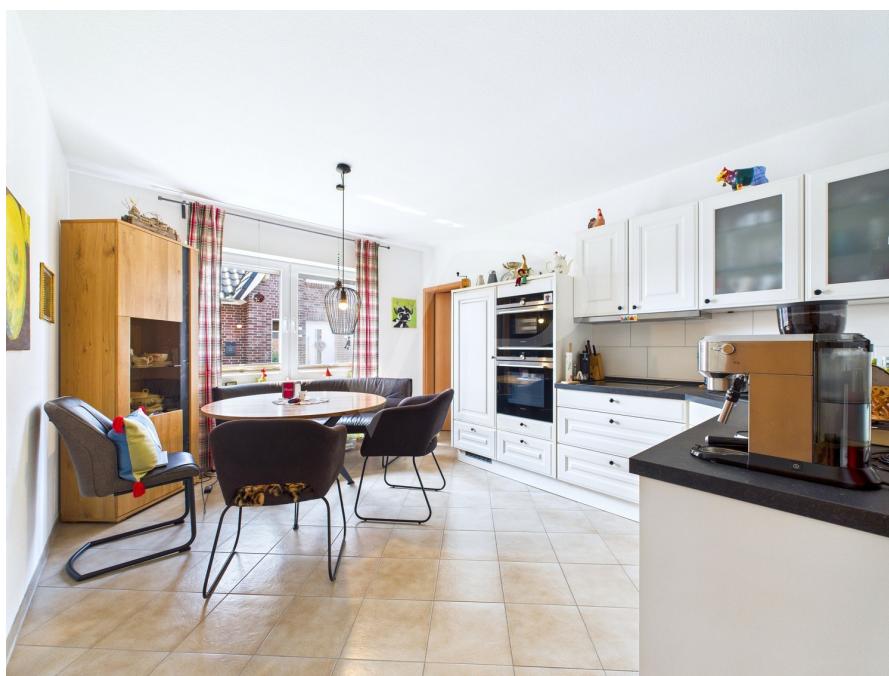
Property ID: 25335066-6 - 26529 Marienhafé

## The property



Property ID: 25335066-6 - 26529 Marienhafe

## The property



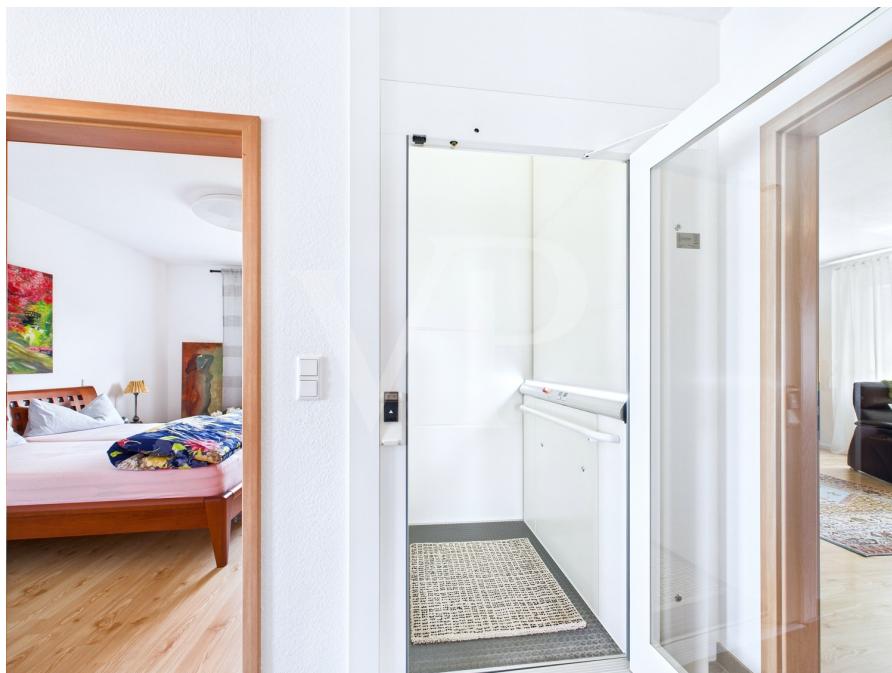
Property ID: 25335066-6 - 26529 Marienhafé

## The property



Property ID: 25335066-6 - 26529 Marienhafé

## The property



Property ID: 25335066-6 - 26529 Marienhafé

## The property



Property ID: 25335066-6 - 26529 Marienhafé

## The property



**Property ID: 25335066-6 - 26529 Marienhafe**

## A first impression

For sale is an exceptionally well-maintained and energy-efficient bungalow, built in 2015 and continuously modernized since then. A current energy performance certificate with a class A rating underscores the high energy efficiency of this property. The living space of approximately 125 m<sup>2</sup> is primarily located on the ground floor and offers a comfortable home for families, couples, or seniors who value barrier-free living. The approximately 788 m<sup>2</sup> plot boasts unobstructed views and low-maintenance landscaping.

**Living Comfort & Layout**

- Spacious living and dining area with direct access to the garden
- As-new fitted kitchen with high-quality appliances (2020)
- 2 bedrooms on the ground floor
- 2 modernized full bathrooms (2020)
- Fully converted attic with additional living/utility space and full bathroom
- Barrier-free access thanks to integrated passenger elevator (2019)

**Energy Efficiency & Technology**

- Underfloor heating throughout the ground floor
- Modern heat pump (2022)
- Photovoltaic system (5.18 kWp) with 10 kWh battery storage (2022)
- Wallbox for electric vehicles
- Electric exterior blinds & insect screens (2020)

**Outdoor Area & Extras**

- Conservatory, garden shed & greenhouse (modernized in 2020)
- Spacious garage with extra-high, electric sectional door (2020) – also suitable for motorhomes
- Integrated workshop in the garage
- Well-maintained garden with plenty of space for relaxation and landscaping

**Location**

The property is located in a quiet yet central residential location. Shopping facilities, schools, doctors, and public transport links are in the immediate vicinity and easily accessible on foot. In conclusion, this modern bungalow combines energy efficiency, comfort, and accessibility at the highest level. With its well-thought-out features, spacious plot, and numerous extras, it is the ideal home for people who value sustainable and comfortable living. Arrange a viewing appointment today and see this exceptional property for yourself.

**Property ID: 25335066-6 - 26529 Marienhafe**

## Details of amenities

Neuer Energie-Bedarfsausweis mit Energieeffizienzklasse A  
Sehr gepflegter und modernisierter Allgemeinzustand  
Einkaufsmöglichkeiten fußläufig erreichbar  
Ruhige und sehr zentrale Lage  
Neuwertige Einbauküche  
Zwei Vollbäder  
Insekenschutz  
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

**Property ID: 25335066-6 - 26529 Marienhafe**

## All about the location

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.

**Property ID: 25335066-6 - 26529 Marienhafé**

## Other information

Es liegt ein Energiebedarfsausweis vor.

Dieser ist gültig bis 28.7.2035.

Endenergiebedarf beträgt 30.20 kWh/(m<sup>2</sup>\*a).

Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Luft/wasser Wärmepumpe.

Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 2015.

Die Energieeffizienzklasse ist A.

**GELDWÄSCHE:** Als Immobilienmaklerunternehmen ist die von Poll Immobilien GmbH nach § 2 Abs. 1 Nr. 14 und § 11 Abs. 1, 2 Geldwäschegegesetz (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 Geldwäschegegesetz 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.



VON POLL  
REAL ESTATE

**Property ID: 25335066-6 - 26529 Marienhafe**

## Contact partner

For further information, please contact your contact person:

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 the Disclaimer of von Poll Immobilien GmbH*

---

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