Marienhafe

Dreimal A für Effizienz, Lage & Ausstattung – Moderner Bungalow in Marienhafe

Property ID: 25335066-6

PURCHASE PRICE: 419.000 EUR • **LIVING SPACE:** ca. 125 m^2 • **ROOMS:** 4 • **LAND AREA:** 788 m^2

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 Marienhafe

At a glance

Property ID	25335066-6
Living Space	ca. 125 m²
Roof Type	Half-hipped roof
Rooms	4
Bedrooms	3
Bathrooms	2
Year of construction	2015
Type of parking	5 x Outdoor parking space, 1 x Garage

Purchase Price	419.000 EUR
Commission	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Modernisation / Refurbishment	2022
Condition of property	Modernised
Construction method	Timber frame
Usable Space	ca. 44 m²
Equipment	Terrace, Garden / shared use, Built-in kitchen

Property ID: 25335066-6 - 26529 Marienhafe

Energy Data

Type of heating	Underfloor heating
Energy Source	Air-to-water heat pump
Energy certificate valid until	28.07.2035
Power Source	Electric

Energy Certificate	Energy demand certificate
Final Energy Demand	30.20 kWh/m²a
Energy efficiency class	A
Year of construction according to energy certificate	2015

Property ID: 25335066-6 - 26529 Marienhafe

The property

Property ID: 25335066-6 - 26529 Marienhafe

The property

Property ID: 25335066-6 - 26529 Marienhafe

The property

Property ID: 25335066-6 - 26529 Marienhafe

The property

Property ID: 25335066-6 - 26529 Marienhafe

The property

Property ID: 25335066-6 - 26529 Marienhafe

The property

Property ID: 25335066-6 - 26529 Marienhafe

A first impression

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 m² 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 m² große Grundstück überzeugt durch den freien unbebauten Blick und pflegeleichten Außenanlagen.

Wohnkomfort & Raumaufteilung
•Großzügiger Wohn- und Essbereich mit direktem Zugang zum Garten
•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.

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
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

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 Marienhafe

Other information

Es liegt ein Energiebedarfsausweis vor.
Dieser ist gültig bis 28.7.2035.
Endenergiebedarf beträgt 30.20 kwh/(m²*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 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.

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

To the Disclaimer of von Poll Immobilien GmbH

www.von-poll.com