

Marienhafe

**Representative property with a separate apartment
on park-like grounds in a quiet location - wellness
area**

Property ID: 25418001-1



www.von-poll.com

PURCHASE PRICE: 890.000 EUR • LIVING SPACE: ca. 350 m² • ROOMS: 10 • LAND AREA: 5.684 m²

Property ID: 25418001-1 - 26529 Marienhafé

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

Property ID: 25418001-1 - 26529 Marienhafé

At a glance

Property ID	25418001-1	Purchase Price	890.000 EUR
Living Space	ca. 350 m ²	Commission	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Roof Type	Mansard roof		
Rooms	10	Modernisation / Refurbishment	2014
Bedrooms	6	Condition of property	Well-maintained
Bathrooms	3	Construction method	Solid
Year of construction	1988	Usable Space	ca. 110 m ²
Type of parking	5 x Outdoor parking space, 2 x Garage	Equipment	Terrace, Guest WC, Sauna, Fireplace, Garden / shared use, Built-in kitchen, Balcony

Property ID: 25418001-1 - 26529 Marienhafe

Energy Data

Type of heating	Underfloor heating	Energy Certificate	Energy demand certificate
Energy Source	Gas	Final Energy Demand	99.50 kWh/m ² a
Energy certificate valid until	08.02.2033	Energy efficiency class	C
Power Source	Gas	Year of construction according to energy certificate	1987

Property ID: 25418001-1 - 26529 Marienhafe

The property



Property ID: 25418001-1 - 26529 Marienhafe

The property



Property ID: 25418001-1 - 26529 Marienhafé

The property



Property ID: 25418001-1 - 26529 Marienhafe

The property



Property ID: 25418001-1 - 26529 Marienhafé

The property



Property ID: 25418001-1 - 26529 Marienhafé

The property



Property ID: 25418001-1 - 26529 Marienhafé

The property



Property ID: 25418001-1 - 26529 Marienhaf

A first impression

This well-maintained property, comprising a main house, a separate apartment, and a spacious garden house, was built on a plot of approximately 3,840 m². An additional plot of approximately 1,828 m² directly behind the main house extends the property. With a living area of approximately 350 m², this property offers ample space for a large family. The villa boasts a total of 10 rooms, including 6 bedrooms and 3 bathrooms. Your new home impresses with its well-designed floor plan, expansive windows, and high-quality materials. The exclusive furnishings ensure a comfortable living environment. On the ground floor, underfloor heating, along with an impressive gas fireplace and a traditional tiled stove, creates a warm and inviting atmosphere. The wellness area with a swimming pool and sauna, added in 1997, invites you to unwind and rejuvenate. While the swimming pool is currently closed by the residents, it can easily be reactivated. Here, you can relax and recharge after a long day. A cozy, self-contained apartment with a separate entrance is ideal for guests or as a dedicated workspace for an office or home office. A highlight of the property is the fully fenced garden, which, thanks to its landscaped design, can be described as park-like. Various terraces and a balcony offer diverse opportunities for outdoor relaxation. The grounds also include a workshop, a garden shed, a bicycle garage, and a covered wood storage area. The house's location is ideal for families seeking peace and quiet surrounded by nature. A spacious garden house on the property provides additional storage options. A double garage with a sectional door and five additional parking spaces are available for your vehicles. Access to the villa is through an electric gate, ensuring added security. This villa is suitable for families as well as buyers seeking a prestigious yet versatile residence. Thanks to extensive modernizations and high-quality features, this property meets the highest standards of modern, comfortable living while offering ample space to realize individual living dreams. A viewing is highly recommended to discover the full potential of this property.

Property ID: 25418001-1 - 26529 Marienhafe

Details of amenities

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
Boden tiefe 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

Property ID: 25418001-1 - 26529 Marienhafe

All about the location

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.

Property ID: 25418001-1 - 26529 Marienhaf

Other information

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 lt. 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 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.

Property ID: 25418001-1 - 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