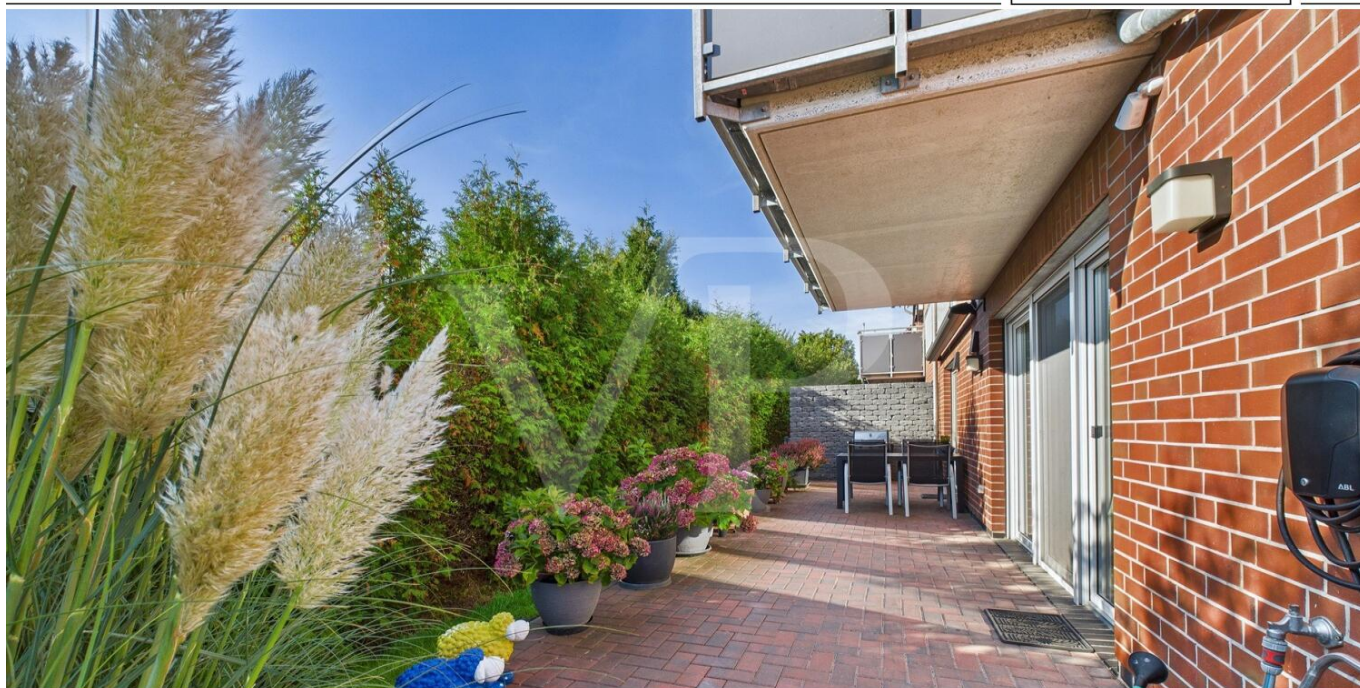


## Marienhafé

# Pure joy - High-quality, energy-efficient apartment in a prime location in Marienhafé

Property ID: 25418094



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

**PURCHASE PRICE: 295.000 EUR • LIVING SPACE: ca. 95 m<sup>2</sup> • ROOMS: 3**

Property ID: 25418094 - 26529 Marienhafte

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

Property ID: 25418094 - 26529 Marienhafte

## At a glance

|                      |                           |
|----------------------|---------------------------|
| Property ID          | 25418094                  |
| Living Space         | ca. 95 m <sup>2</sup>     |
| Rooms                | 3                         |
| Bedrooms             | 2                         |
| Bathrooms            | 1                         |
| Year of construction | 2021                      |
| Type of parking      | 1 x Outdoor parking space |

|                       |                                                                           |
|-----------------------|---------------------------------------------------------------------------|
| Purchase Price        | 295.000 EUR                                                               |
| Commission            | Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises |
| Condition of property | Like new                                                                  |
| Construction method   | Solid                                                                     |
| Usable Space          | ca. 3 m <sup>2</sup>                                                      |
| Equipment             | Terrace, Garden / shared use                                              |

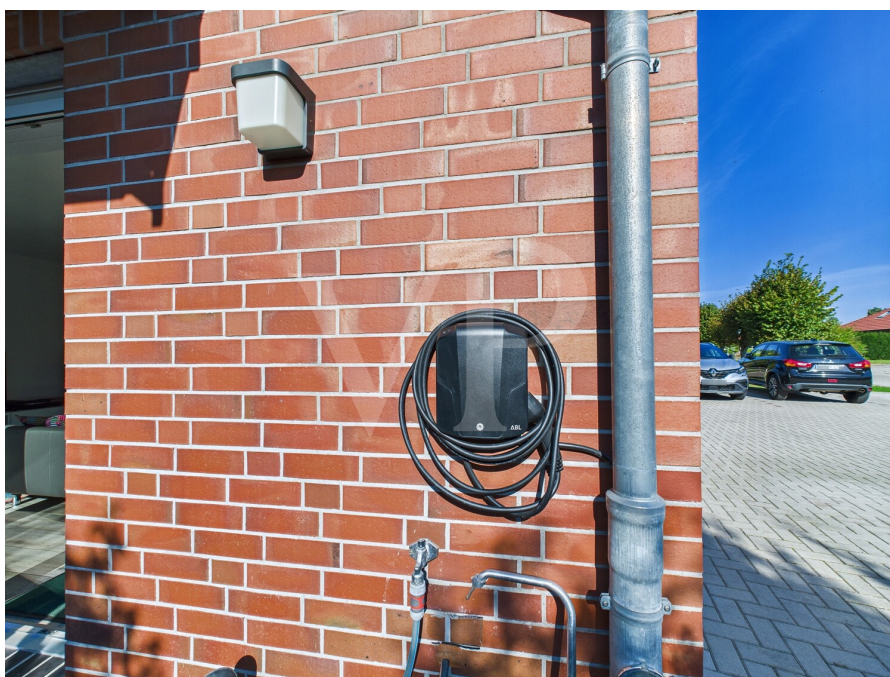
Property ID: 25418094 - 26529 Marienhafé

## Energy Data

|                                |                    |                                                      |                           |
|--------------------------------|--------------------|------------------------------------------------------|---------------------------|
| Type of heating                | Underfloor heating | Energy Certificate                                   | Energy demand certificate |
| Energy Source                  | Gas                | Final Energy Demand                                  | 28.70 kWh/m²a             |
| Energy certificate valid until | 30.05.2032         | Energy efficiency class                              | A+                        |
| Power Source                   | Gas                | Year of construction according to energy certificate | 2020                      |

Property ID: 25418094 - 26529 Marienhaf

## The property



Property ID: 25418094 - 26529 Marienhaf

## The property



Property ID: 25418094 - 26529 Marienhaf

## The property



Property ID: 25418094 - 26529 Marienhaf

## The property



Property ID: 25418094 - 26529 Marienhaf

## The property



Property ID: 25418094 - 26529 Marienhaf

## A first impression

This modern, barrier-free ground-floor apartment, with approximately 95 m<sup>2</sup> of living space, is located in a six-unit building completed in 2021 and boasts pristine condition. The apartment is ideal for couples or singles who value comfortable, single-level living and high-quality finishes. The functional layout comprises three rooms, including two bedrooms and a spacious, light-filled living area. In addition to a storage room, the apartment features a modern bathroom with a generous walk-in shower. Triple-glazed windows, some extending to the floor, provide ample natural light and a welcoming atmosphere. Electric exterior blinds enhance comfort and offer effective sun and privacy protection. The building is equipped with an efficient central heating system combined with underfloor heating, ensuring a pleasant and even heat distribution throughout all rooms. A decentralized ventilation system with supply and exhaust functions further contributes to a comfortable indoor climate and continuous air circulation. The apartment entrance door features a triple locking mechanism for enhanced security. A ground-level, well-protected terrace, accessible from both the living area and the guest room/office, invites you to relax outdoors. A high-quality electric cassette awning provides shade when needed, further enhancing the privacy of the terrace. The outdoor area is designed to ensure maximum privacy, making it ideal for relaxing or entertaining. Practical features such as an additional storage room outside, a parking space directly adjacent to the apartment, and a private wallbox for electric vehicles complete the offering. The apartment not only meets current standards of living comfort but is also perfectly suited for electric mobility. The high-quality finishes continue inside. Premium floor tiles create an attractive overall look. The individual rooms are optimally designed and offer versatile furnishing options. The well-thought-out floor plan integrates an open-plan living area connected to the modern kitchen, creating a comfortable and inviting atmosphere. In summary, this ground-floor apartment, presented in pristine condition, offers an attractive opportunity for owner-occupiers who appreciate modern living comfort, high-quality fixtures and fittings, and a well-designed outdoor area. Please contact us to arrange a viewing appointment and experience the many advantages of this property firsthand.

Property ID: 25418094 - 26529 Marienhaf

## Details of amenities

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

Property ID: 25418094 - 26529 Marienhafe

## All about the location

Diese geschmackvolle Wohnung befindet sich in der idyllischen Gemeinde Marienhafe, 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 Marienhafe, 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.

Property ID: 25418094 - 26529 Marienhaf

## Other information

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.

Property ID: 25418094 - 26529 Marienhafé

## 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)