

Marienhafte

Trois atouts majeurs : efficacité, emplacement et commodités – Bungalow moderne à Marienhafte

CODE DU BIEN: 25335066-6



www.von-poll.com

PRIX D'ACHAT: 419.000 EUR • SURFACE HABITABLE: ca. 125 m² • PIÈCES: 4 • SUPERFICIE DU TERRAIN: 788 m²

CODE DU BIEN: 25335066-6 - 26529 Marienhäfe

- En un coup d'œil
- La propriété
- Informations énergétiques
- Une première impression
- Détails des commodités
- Tout sur l'emplacement
- Plus d'informations
- Contact

CODE DU BIEN: 25335066-6 - 26529 Marienhäfe

En un coup d'œil

CODE DU BIEN	25335066-6
Surface habitable	ca. 125 m²
Type de toiture	Toit en pavillon
Pièces	4
Chambres à coucher	3
Salles de bains	2
Année de construction	2015
Place de stationnement	5 x surface libre, 1 x Garage

Prix d'achat	419.000 EUR
Commission pour le locataire	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Modernisation / Rénovation	2022
État de la propriété	Modernisé
Technique de construction	Charpente en bois
Surface de plancher	ca. 44 m²
Aménagement	Terrasse, Jardin / utilisation partagée, Bloc-cuisine

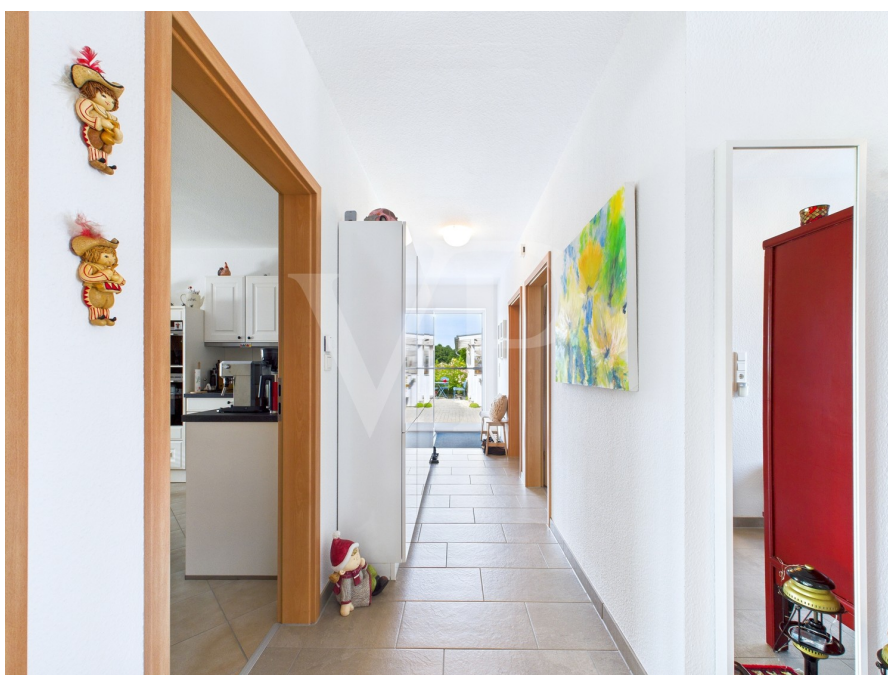
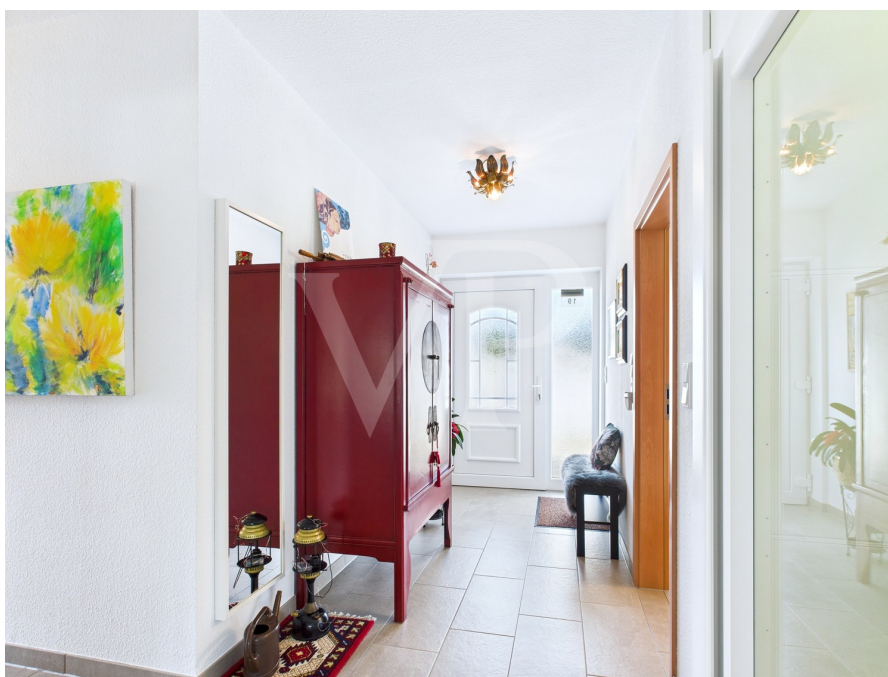
CODE DU BIEN: 25335066-6 - 26529 Marienhäfe

Informations énergétiques

Type de chauffage	Chauffage par le sol	Certification énergétique	Diagnostic énergétique
Chauffage	Pompe à chaleur hydraulique/pneumatique	Consommation d'énergie	30.20 kWh/m²a
Certification énergétique valable jusqu'au	28.07.2035	Classement énergétique	A
Source d'alimentation	Électrique	Année de construction selon le certificat énergétique	2015

CODE DU BIEN: 25335066-6 - 26529 Marienhäfe

La propriété



CODE DU BIEN: 25335066-6 - 26529 Marienhäfe

La propriété



CODE DU BIEN: 25335066-6 - 26529 Marienhäfe

La propriété



CODE DU BIEN: 25335066-6 - 26529 Marienhäfe

La propriété



CODE DU BIEN: 25335066-6 - 26529 Marienhäfe

La propriété



CODE DU BIEN: 25335066-6 - 26529 Marienhäfe

La propriété



CODE DU BIEN: 25335066-6 - 26529 Marienhäfe

Une première impression

À vendre : un bungalow exceptionnellement bien entretenu et écoénergétique, construit en 2015 et modernisé régulièrement depuis. Un certificat de performance énergétique (DPE) de classe A atteste de son excellente efficacité énergétique. La surface habitable d'environ 125 m² se situe principalement au rez-de-chaussée et offre un cadre de vie confortable pour les familles, les couples ou les seniors souhaitant un logement adapté aux personnes à mobilité réduite. Le terrain d'environ 788 m² bénéficie d'une vue dégagée et d'un aménagement paysager nécessitant peu d'entretien. Confort et agencement • Vaste séjour/salle à manger avec accès direct au jardin • Cuisine équipée quasi neuve avec électroménager haut de gamme (2020) • 2 chambres au rez-de-chaussée • 2 salles de bain complètes modernisées (2020) • Combles entièrement aménagés avec espace de vie/buanderie supplémentaire et salle de bain complète • Accès PMR grâce à un ascenseur intégré (2019) Efficacité énergétique et technologie • Chauffage au sol au rez-de-chaussée • Pompe à chaleur moderne (2022) • Système photovoltaïque (5,18 kWc) avec stockage sur batterie de 10 kWh (2022) • Borne de recharge pour véhicules électriques • Stores extérieurs électriques et moustiquaires (2020) Extérieur et équipements supplémentaires • Véranda, abri de jardin et serre (modernisés en 2020) • Garage spacieux avec porte sectionnelle électrique extra-haute (2020) – également adapté aux camping-cars • Atelier intégré dans le garage • Jardin bien entretenu offrant un bel espace de détente et d'aménagement paysager Situation La propriété est située dans un quartier résidentiel calme et central. Commerces, écoles, médecins et transports en commun se trouvent à proximité immédiate et sont facilement accessibles à pied. En conclusion, ce bungalow moderne allie efficacité énergétique, confort et accessibilité de manière optimale. Avec ses aménagements bien pensés, son terrain spacieux et ses nombreux atouts, il est idéal pour ceux qui privilégient un mode de vie durable et confortable. Prenez rendez-vous dès aujourd'hui pour une visite et découvrez ce bien exceptionnel.

CODE DU BIEN: 25335066-6 - 26529 Marienhäfe

Détails des commodités

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

CODE DU BIEN: 25335066-6 - 26529 Marienhaf

Tout sur l'emplacement

Diese sehr interessante und energieeffiziente Immobilie befindet sich in der idyllischen Gemeinde Marienhaf, welche Teil der Samtgemeinde Brookmerland ist.

Aufgrund der exzellenten Lage – ruhig aber doch zentral - können Sie Ihren Einkauf fußläufig erledigen und die Weiträumigkeit Ostfrieslands genießen.

Auch Schulen, Kindergärten und Ärzte erreichen Sie innerhalb weniger Minuten.

Durch die gute Verkehrsanbindung und die Nähe zum Bahnhof in Marienhaf, 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.

CODE DU BIEN: 25335066-6 - 26529 Marienhafte

Plus d'informations

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 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.

CODE DU BIEN: 25335066-6 - 26529 Marienhafé

Contact

Pour de plus amples informations, veuillez contacter votre personne de contact :

Nils Onken

Fockenbollwerkstraße 1, 26603 Aurich

Tel.: +49 4941 - 99 03 98 0

E-Mail: ostfriesland@von-poll.com

Vers la clause de non-responsabilité de von Poll Immobilien GmbH

www.von-poll.com