

Marienhafe

Propriété de prestige avec appartement
indépendant, située dans un parc arboré au calme,
avec un espace bien-être.

CODE DU BIEN: 25418001-1



www.von-poll.com

PRIX D'ACHAT: 890.000 EUR • SURFACE HABITABLE: ca. 350 m² • PIÈCES: 10 • SUPERFICIE DU TERRAIN: 5.684 m²

CODE DU BIEN: 25418001-1 - 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: 25418001-1 - 26529 Marienhäfe

En un coup d'œil

CODE DU BIEN	25418001-1
Surface habitable	ca. 350 m²
Type de toiture	Toit à la Mansart
Pièces	10
Chambres à coucher	6
Salles de bains	3
Année de construction	1988
Place de stationnement	5 x surface libre, 2 x Garage

Prix d'achat	890.000 EUR
Type de bien	Maison individuelle
Commission pour le locataire	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Modernisation / Rénovation	2014
État de la propriété	Bon état
Technique de construction	massif
Surface de plancher	ca. 110 m²
Aménagement	Terrasse, WC invités, Sauna, Cheminée, Jardin / utilisation partagée, Bloc-cuisine, Balcon

CODE DU BIEN: 25418001-1 - 26529 Marienhäfe

Informations énergétiques

Type de chauffage	Chauffage par le sol
Chauffage	Gaz
Certification énergétique valable jusqu'au	08.02.2033
Source d'alimentation	Gaz

Certification énergétique	Diagnostic énergétique
Consommation d'énergie	99.50 kWh/m²a
Classement énergétique	C
Année de construction selon le certificat énergétique	1987

CODE DU BIEN: 25418001-1 - 26529 Marienhafé

La propriété



CODE DU BIEN: 25418001-1 - 26529 Marienhäfe

La propriété



CODE DU BIEN: 25418001-1 - 26529 Marienhäfe

La propriété



CODE DU BIEN: 25418001-1 - 26529 Marienhafé

La propriété



CODE DU BIEN: 25418001-1 - 26529 Marienhäfe

La propriété



CODE DU BIEN: 25418001-1 - 26529 Marienhäfe

La propriété



CODE DU BIEN: 25418001-1 - 26529 Marienhäfe

La propriété



CODE DU BIEN: 25418001-1 - 26529 Marienhäfe

Une première impression

Cette propriété bien entretenue, comprenant une maison principale, un appartement indépendant et une spacieuse maison de jardin, a été construite sur un terrain d'environ 3 840 m². Un terrain supplémentaire d'environ 1 828 m², situé juste derrière la maison principale, agrandit la propriété. Avec une surface habitable d'environ 350 m², cette propriété offre un espace généreux pour une famille nombreuse. La villa compte 10 pièces au total, dont 6 chambres et 3 salles de bains. Votre nouvelle demeure vous séduira par son agencement bien pensé, ses grandes fenêtres et ses matériaux de haute qualité. Le mobilier raffiné assure un confort optimal. Au rez-de-chaussée, le chauffage au sol, associé à une impressionnante cheminée à gaz et à un poêle en faïence traditionnel, crée une atmosphère chaleureuse et accueillante. L'espace bien-être, avec piscine et sauna, aménagé en 1997, vous invite à la détente et au ressourcement. Bien que la piscine soit actuellement fermée par les résidents, elle peut être facilement remise en service. Vous pourrez ainsi vous relaxer et vous ressourcer après une longue journée. Un appartement confortable et indépendant avec entrée séparée est idéal pour accueillir des invités ou comme espace de travail dédié, que ce soit pour un bureau ou un télétravail. Le jardin entièrement clôturé, aménagé avec soin, offre un véritable havre de paix. Plusieurs terrasses et un balcon invitent à la détente en plein air. Le terrain comprend également un atelier, un abri de jardin, un garage à vélos et un espace de stockage de bois couvert. L'emplacement de la maison est idéal pour les familles en quête de calme et de tranquillité en pleine nature. Un spacieux cabanon de jardin offre des espaces de rangement supplémentaires. Un garage double avec porte sectionnelle et cinq places de parking supplémentaires sont à votre disposition. L'accès à la villa se fait par un portail électrique, garantissant une sécurité optimale. Cette villa conviendra aussi bien aux familles qu'aux acquéreurs recherchant une résidence prestigieuse et polyvalente. Grâce à d'importantes rénovations et des prestations haut de gamme, cette propriété répond aux plus hautes exigences du confort moderne tout en offrant un espace généreux pour réaliser vos rêves. Une visite est fortement recommandée pour apprécier pleinement le potentiel de ce bien.

CODE DU BIEN: 25418001-1 - 26529 Marienhafé

Détails des commodités

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
Bodentiefe 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

CODE DU BIEN: 25418001-1 - 26529 Marienhäfe

Tout sur l'emplacement

Diese interessante Immobilie befindet sich in der idyllischen Gemeinde Marienhäfe, 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 Marienhäfe, 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: 25418001-1 - 26529 Marienhafte

Plus d'informations

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 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: 25418001-1 - 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