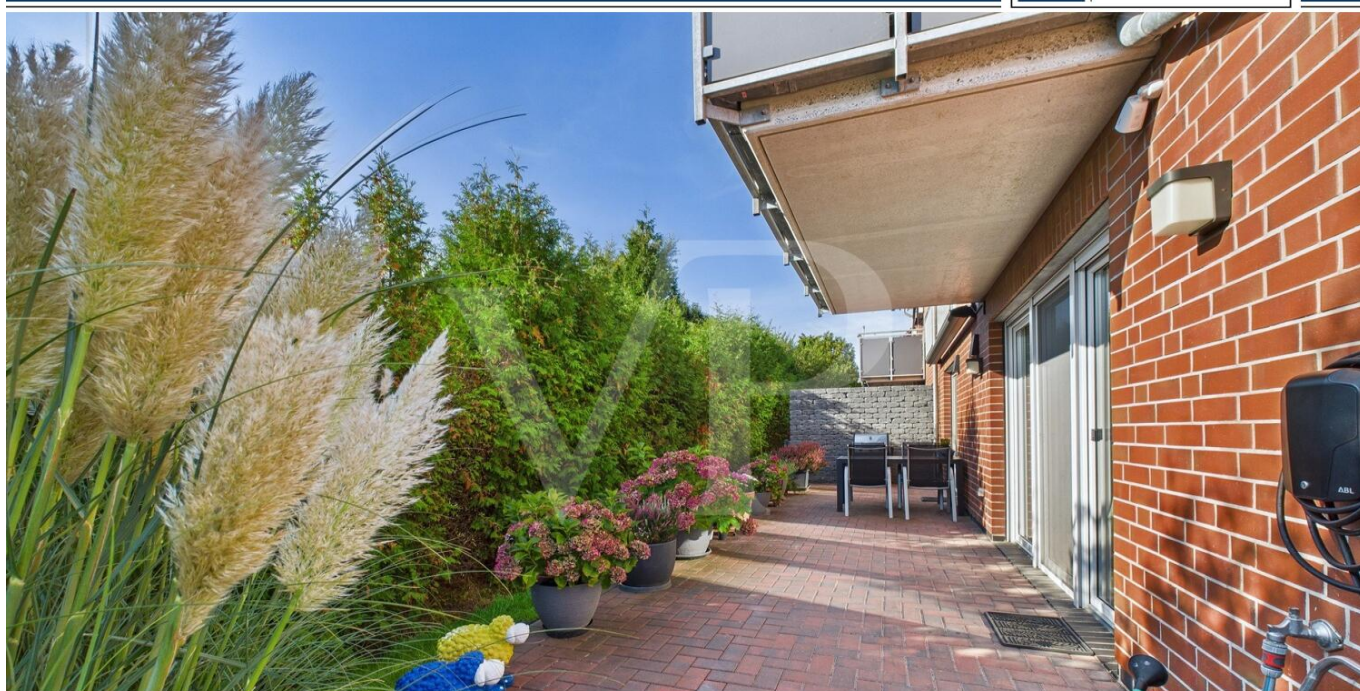


Marienhafe

Un pur bonheur ! Appartement de standing,
économe en énergie, idéalement situé à
Marienhafe.

CODE DU BIEN: 25418094



www.von-poll.com

PRIX D'ACHAT: 295.000 EUR • SURFACE HABITABLE: ca. 95 m² • PIÈCES: 3

CODE DU BIEN: 25418094 - 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: 25418094 - 26529 Marienhafte

En un coup d'œil

CODE DU BIEN	25418094
Surface habitable	ca. 95 m²
Pièces	3
Chambres à coucher	2
Salles de bains	1
Année de construction	2021
Place de stationnement	1 x surface libre

Prix d'achat	295.000 EUR
Type	Rez de chaussée
Commission pour le locataire	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
État de la propriété	Excellent Etat
Technique de construction	massif
Surface de plancher	ca. 3 m²
Aménagement	Terrasse, Jardin / utilisation partagée

CODE DU BIEN: 25418094 - 26529 Marienhäfe

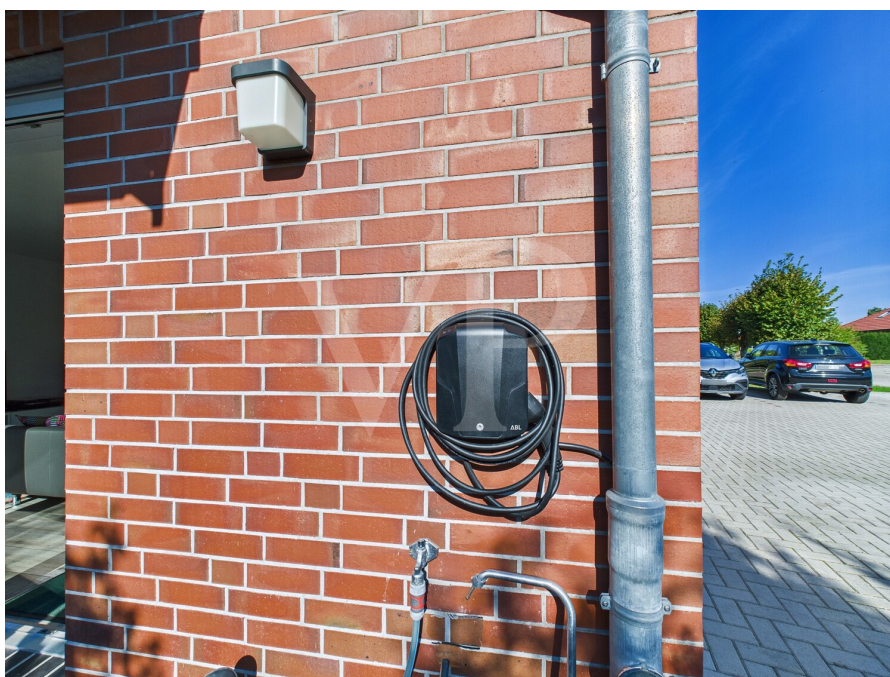
Informations énergétiques

Type de chauffage	Chauffage par le sol
Chauffage	Gaz
Certification énergétique valable jusqu'au	30.05.2032
Source d'alimentation	Gaz

Certification énergétique	Diagnostic énergétique
Consommation d'énergie	28.70 kWh/m²a
Classement énergétique	A+
Année de construction selon le certificat énergétique	2020

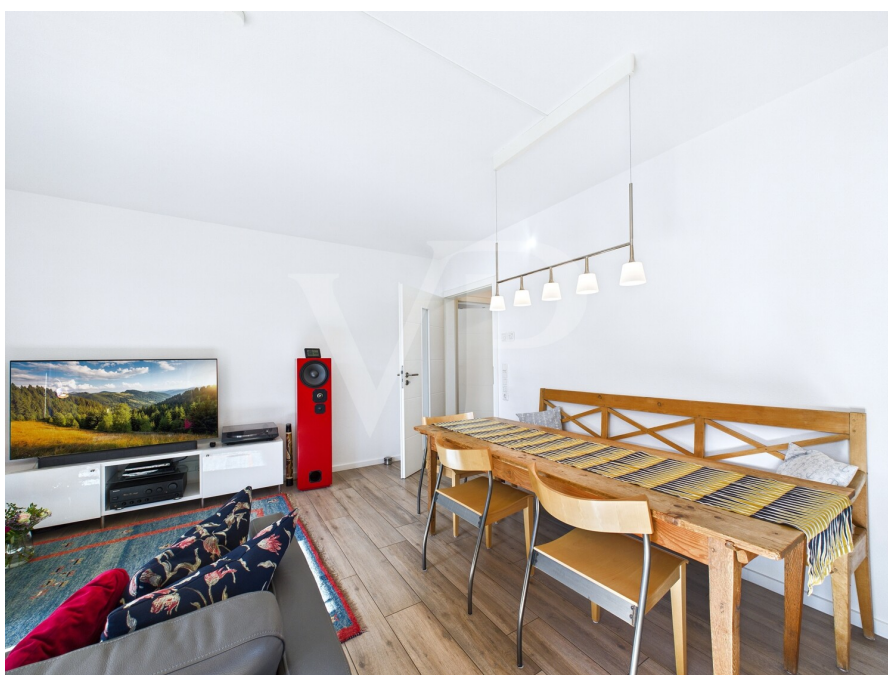
CODE DU BIEN: 25418094 - 26529 Marienhäfe

La propriété



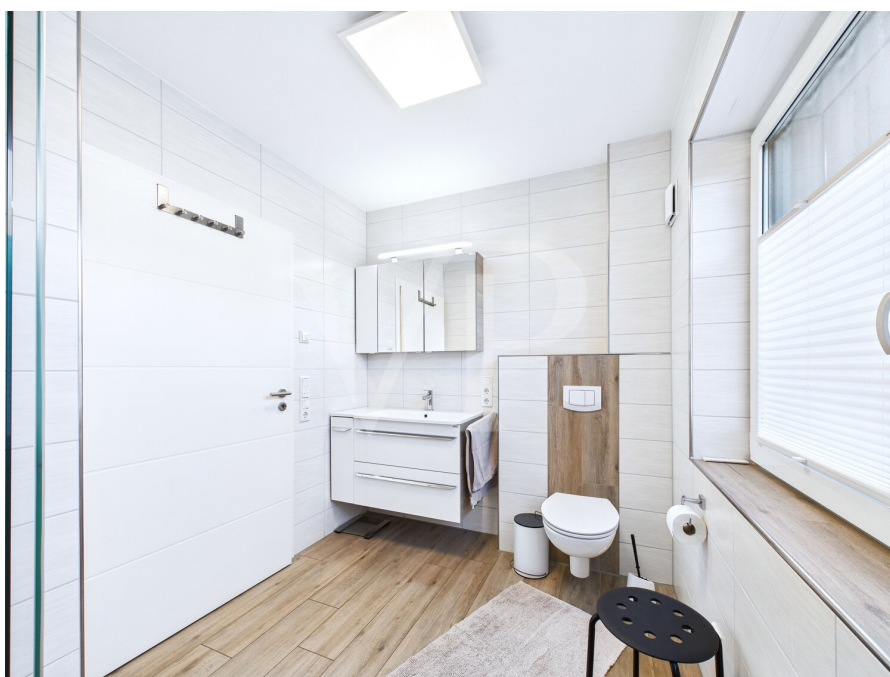
CODE DU BIEN: 25418094 - 26529 Marienhäfe

La propriété



CODE DU BIEN: 25418094 - 26529 Marienhäfe

La propriété



CODE DU BIEN: 25418094 - 26529 Marienhäfe

La propriété



CODE DU BIEN: 25418094 - 26529 Marienhäfe

La propriété



CODE DU BIEN: 25418094 - 26529 Marienhäfe

Une première impression

Ce moderne appartement de plain-pied, accessible aux personnes à mobilité réduite, d'une superficie d'environ 95 m², est situé dans un immeuble de six appartements achevé en 2021 et est en parfait état. Il est idéal pour les couples ou les personnes seules qui apprécient le confort d'un logement de plain-pied et des finitions de haute qualité. Son agencement fonctionnel comprend trois pièces, dont deux chambres et un séjour spacieux et lumineux. Outre un cellier, l'appartement dispose d'une salle de bains moderne avec une grande douche à l'italienne. Les fenêtres à triple vitrage, dont certaines vont jusqu'au sol, offrent une belle luminosité naturelle et une atmosphère chaleureuse. Des stores extérieurs électriques améliorent le confort et assurent une protection solaire efficace et une intimité préservée. L'immeuble est équipé d'un système de chauffage central performant, associé à un chauffage au sol, garantissant une répartition homogène de la chaleur dans toutes les pièces. Un système de ventilation centralisé avec insufflation et extraction contribue également à un climat intérieur confortable et à une circulation d'air continue. La porte d'entrée de l'appartement est équipée d'un système de verrouillage à triple sécurité. Une terrasse de plain-pied, bien protégée et accessible depuis le séjour et la chambre d'amis/bureau, invite à la détente en plein air. Un store électrique à cassette haut de gamme offre une protection solaire optimale, préservant ainsi l'intimité de la terrasse. L'espace extérieur, conçu pour une intimité maximale, est idéal pour se détendre ou recevoir. Des atouts pratiques, tels qu'un débarras extérieur, une place de parking attenante à l'appartement et une borne de recharge privée pour véhicule électrique, complètent ce bien. Cet appartement répond aux standards actuels de confort et est parfaitement adapté à la mobilité électrique. Les finitions haut de gamme se prolongent à l'intérieur. Un carrelage de qualité supérieure confère une esthétique raffinée. Les pièces, agencées de manière optimale, offrent de nombreuses possibilités d'aménagement. L'agencement bien pensé intègre un séjour ouvert sur une cuisine moderne, créant une atmosphère chaleureuse et conviviale. En résumé, cet appartement de plain-pied, présenté en parfait état, représente une opportunité exceptionnelle pour les acquéreurs exigeants, sensibles au confort moderne, aux prestations haut de gamme et à un espace extérieur soigné. N'hésitez pas à nous contacter pour organiser une visite et découvrir par vous-même tous les atouts de ce bien.

CODE DU BIEN: 25418094 - 26529 Marienhäfe

Détails des commodités

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

CODE DU BIEN: 25418094 - 26529 Marienhafte

Tout sur l'emplacement

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

CODE DU BIEN: 25418094 - 26529 Marienhafte

Plus d'informations

Es liegt ein Energiebedarfsausweis vor.

Dieser ist gültig bis 30.5.2032.

Endenergiebedarf beträgt 28.70 kwh/(m²*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.

CODE DU BIEN: 25418094 - 26529 Marienhäfe

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