

## Marienhafte

???? ? ??? ??????????????????????, ??????????? ???  
????????? – ?????????? ??????????????? ??? Marienhafte

????????? ??????????: 25335066-6



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

???? ??????: 419.000 EUR • ??????????: ca. 125 m<sup>2</sup> • ??????: 4 • ?????? ????: 788 m<sup>2</sup>

??????? ????????: 25335066-6 - 26529 Marienhaf

- ☐ ?? ??? ??????
- ☐ ?? ????????
- ☐ ???????????? ??????????
- ☐ ??? ?????? ??????????
- ☐ ???????????????? ??? ??????????
- ☐ ??? ??? ??? ????????????
- ☐ ?????? ???????????????
- ☐ ?????????????? ???????????????

???????? ??????????: 25335066-6 - 26529 Marienhaf

?? ??? ??????

???????? ??????????	25335066-6	????? ???????	419.000 EUR
????????????	ca. 125 m²	????????????	Käuferprovision
?????? ???????	????????????????		beträgt 3,57 % (inkl.
	?????		MwSt.) des
????????	4		beurkundeten
			Kaufpreises
???????????? ???	3	????? ?????????????	2022
?????????		????????	???????? ?????????
?????????	2	?????????????	
????? ?????????????	2015	????????????????????	ca. 44 m²
?????? ?????????????	5 x ?????????????	??????	
	?????? ?????????????,	????????	????????, ?????,
	1 x ???????		????????????????
			????????

???????? ?????????: 25335066-6 - 26529 Marienhaf

????????????? ???????????

?????????? ??????????	????????????? ??????????	????????????????? ????????????	BEDARF
????? ????????????	??????? ?????????????? ????? / ??????	??????? ??????? ????????????	30.20 kWh/m²a
????????????? ????????????????? ????????? ???	28.07.2035	???????????? ????????????? ????????????	A
????? ????????????	?????????????	????? ?????????????? ?????????? ?? ?? ????????????? ?????????????????	2015

??????? ???????? : 25335066-6 - 26529 Marienhaf

?? ????????





??????? ???????? : 25335066-6 - 26529 Marienhafte

?? ????????



??????? ???????? : 25335066-6 - 26529 Marienhaf

?? ????????





??????? ???????? : 25335066-6 - 26529 Marienhaf

?? ????????





??????? ???????? : 25335066-6 - 26529 Marienhaf

?? ????????



??????? ???????? : 25335066-6 - 26529 Marienhaf

?? ????????



?????? ??????: 25335066-6 - 26529 Marienhäfe

## ??? ????? ?????????

???????? ??? ????????? ?????????????????? ??? ????????? ??????????  
?????????????, ?????????????????? ?? 2015 ??? ?????? ?????????????????? ??? ????.  
??? ?????? ?????????????????? ?????????????? ?????????? ?? ?????????????? ? ??????????????  
??? ?????? ?????????????? ?????????? ?????? ??? ??????????. ? ?????? ??????????, ???????  
125 ?., ?????????? ?????? ??? ??????? ??? ?????????? ??? ?????? ?????? ???  
?????????????, ?????????? ? ?????????????? ??? ?????????? ?? ?????????? ?????? ??????.  
?? ?????????, ????????? 788 ?., ?????????? ?????????????? ??? ??? ?????? ??????????  
?? ?????? ??? ?????? ?????? ?????????? & ?????????????? • ?????????? ?????? ?????????????  
??? ?????????????? ?? ?????? ?????????? ?????? ??? • ?????????????? ??????????????  
????????? ?? ?????????? ??????? ?????????? (2020) • 2 ?????????????? ??? ????????? • 2  
????????????????????? ?????? ??????? (2020) • ??????? ?????????????????? ??????? ??  
????????? ?????? ?????? ?????????????????? ?????????????? ?????????? (2019) ??????????  
????????? & ?????????????? • ?????????????? ?????????? ?? ??? ?? ?????????? • ??????????  
????????? ?????????????? (2022) • ?????????????????? ?????????? (5,18 kWp) ?? ??????????????  
????????????? 10 kWh (2022) • Wallbox ??? ?????????????? ?????????? • ?????????????? ??????????  
????????? & ?????? ?????????? (2020) ?????????????? ?????? & ?????? • ??????????????, ??????????  
?????? & ?????????????? (????????????????????? ?? 2020) • ?????????? ??????? ?? ?????????????  
?????, ?????????????? ??????? ?????? (2020) – ?????????????? ??? ??? ?????????????? •  
????????????????? ?????????????? ??? ?????? • ?????????????????????? ?????? ?? ??????? ?????  
??? ?????????? ??? ?????????????? ??????. ?????????? ?? ?????????? ?????????????? ?? ???  
?????? ?????? ?????????? ?????????????? ??????????. ?????????? ??????, ?????????, ?????????  
??? ?????????????? ?? ?? ?????? ?????????? ?????????????? ?????????????? ?? ?????? ?????????????? ???  
?????? ?????????? ?????????????? ?? ?? ??????. ?????????????????????, ?????? ?? ??????????  
????????????????? ?????????????? ?????????????? ?????????, ?????? ??? ?????????????????????? ???  
????????????? ??????????. ?? ?? ?????? ?????????????? ?????????????????????? ???, ?? ??????????  
????????????? ??? ?? ?????? ?????????? ?????????????????????, ?????? ?? ?????????? ?????? ???  
?????? ??? ?????????? ?? ?????????? ??? ?????? ??????????. ?????????? ??? ?????????? ??? ??  
?? ?????? ?????????? ??? ?????? ??? ?????? ?????? ?? ?????????????? ?????????.



??????? ???????: 25335066-6 - 26529 Marienhaf

???????????????? ???? ?????????

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



??????? ?????????: 25335066-6 - 26529 Marienhafe

??? ??? ??? ???????????

Diese sehr interessante und energieeffiziente Immobilie befindet sich in der idyllischen Gemeinde Marienhafe, welche Teil der Samtgemeinde Brookmerland ist. Aufgrund der exzellenten Lage – ruhig aber doch zentral - können Sie Ihren Einkauf fußläufig erledigen und die Weitläufigkeit Ostfrieslands genießen.

Auch Schulen, Kindergärten 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.

??????? ?????????: 25335066-6 - 26529 Marienhaf

????? ?????????????

Es liegt ein Energiebedarfsausweis vor.

Dieser ist gültig bis 28.7.2035.

Endenergiebedarf beträgt 30.20 kwh/(m<sup>2</sup>\*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.

??????? ?????????: 25335066-6 - 26529 Marienhaf

????????????? ????????????????

??? ?????????????? ??????????????, ?????????????? ?? ??? ?????????? ?????????????? ???:

Nils Onken

---

Fockenbollwerkstraße 1, 26603 Aurich

Tel.: +49 4941 - 99 03 98 0

E-Mail: [ostfriesland@von-poll.com](mailto:ostfriesland@von-poll.com)

???? ?????????? ???????? ??? von Poll Immobilien GmbH

---

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