

Marienhafe

Ruhig gelegenes Einfamilienhaus - mit großem Grundstück in Marienhafe

????????? ??????????: 24418015



www.von-poll.com

???? ??????: 138.000 EUR • ??????????: ca. 114 m² • ?????????: 4 • ??????? ????: 1.522 m²

??????? ???????: 24418015 - 26529 Marienhäfe

- ?? ??? ??????
- ?? ????????
- ??????????? ??????????
- ??? ?????? ??????????
- ??????????????? ??? ??????????
- ??? ??? ??? ????????????
- ?????? ???????????????
- ?????????????? ???????????????

??????? ???????: 24418015 - 26529 Marienhaf

?? ??? ??????

??????? ????????	24418015
??????????	ca. 114 m²
?????????????? ??	01.05.2024
????????	4
?????????????? ??	2
??????????	
????????	1
???? ?????????????	1936

???? ??????	138.000 EUR
?????	???????????? ???????????????
???????????	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
???? ?????????????	1993
???????????????????? ?????	ca. 46 m²
??????	???????, WC ???????????, ?????

??????? ???????: 24418015 - 26529 Marienhafe

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

?????????? ??????????	????????? ??????????	????????????????? ??????????	BEDARF
????? ???????????	GAS	??????? ??????? ??????????	309.20 kWh/m²a
????????????? ????????????????? ??????? ???	07.03.2034	?????????? ????????????? ??????????	H
????? ???????????	??????		

??????? ???????? : 24418015 - 26529 Marienhäfe

?? ????????



??????? ???????: 24418015 - 26529 Marienhäfe

?? ????????



??????? ???????? : 24418015 - 26529 Marienhäfe

?? ????????



??????? ???????: 24418015 - 26529 Marienhäfe

?? ????????



???????? ?????????: 24418015 - 26529 Marienhäfe

?? ?????????



??????? ?????????: 24418015 - 26529 Marienhäfe

?? ????????



??????? ???????? : 24418015 - 26529 Marienhäfe

?? ????????



??????? ???????: 24418015 - 26529 Marienhäfe

?? ????????



??????? ?????????: 24418015 - 26529 Marienhäfe

?? ????????



??????? ???????: 24418015 - 26529 Marienhäfe

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

Dieses charmante Einfamilienhaus aus dem Jahr 1936 befindet sich auf einem großzügigen Grundstück mit einer Fläche von ca. 1522 m². Die Immobilie bietet auf einer Wohnfläche von ca. 114 m² ein vielfältiges Raumangebot. Beim Betreten der Immobilie gelangen Sie zunächst in den Flur. Von hier aus gelangen Sie zu Ihrer Linken in zu dem großzügig angelegten Wohnzimmer. Durch eine Falttür lässt sich der Raum in zwei Teile teilen, sodass Sie diesen optimal nutzen können. Zusätzlich sorgt neben einem kleinen Erker auch ein dekorativer Kaminofen für eine angenehme Atmosphäre. Auf der anderen Seite des Flures bietet die Küche ausreichend Platz, um eine gemütliche Essecke einzurichten. Hinter der Küche befindet sich neben einer Wäschekammer auch ein Gäste-WC und ein Mehrzweckraum. Eine Abstellkammer und ein Vollbad runden den Grundriss im Erdgeschoss ab. Im Dachgeschoss des Vorderhauses finden Sie gegenüberliegend von der Treppe ein geräumiges Schlafzimmer. Ein Kinderzimmer oder Arbeitszimmer befindet sich auf der anderen Seite. Zusätzlich bietet eine kleine Abstellkammer hier zusätzliche Lagerfläche. Das Dachgeschoss im hinteren Teil der Immobilie ist nicht ausgebaut und ergänzt so das Raumangebot um weitere Stellfläche. Im Außenbereich verfügt diese Immobilie über eine überdachte, gemauerte Terrasse sowie eine weitere Terrasse, die zum Entspannen im Freien einlädt. Ein gemauerter Abstellraum bietet zusätzlichen Stauraum für Gartengeräte oder Fahrräder, ebenso wie das gemauerte Gartenhaus. Ein besonderes Highlight ist das großzügige Grundstück, das zahlreiche Möglichkeiten zur individuellen Gestaltung bietet. Eine Garage steht für die sichere Aufbewahrung eines Fahrzeugs zur Verfügung. Neben den Dachfenstern im Dachgeschoss, welche in diesem Jahr eingebaut wurden, wurden alle anderen Fenster im Jahr 1993 erneuert. Die Elektrik, sowie das Badezimmer und die Küche wurden 1985 saniert. Im Jahre 1966 wurde die Immobilie, bis auf die Grundmauern, vollumfänglich saniert. Wir weisen darauf hin, dass ein Paar Wände der Immobilie leicht erhöhte Feuchtigkeit aufweisen. Dies ist vermutlich auch durch eine fehlende Drainage vorm Haus oder eine fehlende Horizontalsperre zurückzuführen. Für weitere Informationen oder eine Besichtigung stehen wir Ihnen gerne zur Verfügung.

??????? ???????: 24418015 - 26529 Marienhaf

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

- Ruhige Lage
- Vielfältiges Raumangebot
- Deko-Kaminofen
- Vollbad
- Zwei neue Velux-Fenster
- Dachboden
- Überdachte, gemauerte Terrasse
- Terrasse
- Gemauerter Abstellraum
- Garage
- Großes Grundstück

??????? ???????: 24418015 - 26529 Marienhafe

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

Die Gemeinde Marienhafe befindet sich in zentraler Lage des niedersächsischen Landkreises Aurich. Angrenzend an die Gemeinde Upgant-Schott sind Sie hier bestens ausgestattet. Unzählige Supermärkte und kleinere Einkaufsmöglichkeiten im Ortskern und in der Nachbargemeinde ersparen Ihnen lange Wege. In der näheren Umgebung finden Sie verschiedene Schulen und Kindergärten. Ihre medizinische Versorgung wird Ihnen durch einige Ärzte und Apotheken, die im und um den Ortskern verteilt sind, garantiert. Ländlich und doch zentral – am anderen Ende der Gemeinde laden endlose Feldwege entlang der weiten Felder zu entspannenden Spaziergängen oder Fahrradtouren ein. Ein weiteres Highlight Ihres neuen Standortes ist die Nähe zur Nordsee, welche Sie in wenigen Autominuten in dem malerischen Fischerdorf Greetsiel oder im Norder Stadtteil erreichen. Der eigene Fähranleger in Norddeich ermöglicht Ihnen eine bequeme Fährüberfahrt zu den ostfriesischen Inseln Norderney und Juist. Nächstgrößere Städte wie Aurich oder Emden sind innerhalb kurzer Zeit mit dem Auto über die B72 und die B210 zu erreichen. Darüber hinaus bietet Ihnen der ortseigene Bahnhof in Marienhafe eine optimale Möglichkeit, für weitere Strecken den Zug zu nutzen. So können Sie beispielsweise auch die Stadt Emden oder Norden-Norddeich erreichen. Überzeugen Sie sich selbst von der besonders reinen Luft und dem hohen Lebensstandard, von welchem Sie hier profitieren.

??????? ???????: 24418015 - 26529 Marienhäfe

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

Es liegt ein Energiebedarfsausweis vor. Dieser ist gültig bis 7.3.2034. Endenergiebedarf beträgt 309.20 kWh/(m²*a). Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Gas. Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1966. Die Energieeffizienzklasse ist H.

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.

??????? ?????????: 24418015 - 26529 Marienhaf

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

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

Nils Onken

Fockenbollwerkstraße 1 Aurich / ?????????? ??????

E-Mail: ostfriesland@von-poll.com

To Disclaimer of von Poll Immobilien GmbH

www.von-poll.com