

## Marienhafe

# Három A a hatékonyság, az elhelyezkedés és a szolgáltatások terén – Modern bungaló Marienhafében

VP azonosító: 25335066-6



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

VÉTELÁR: 419.000 EUR • HASZNOS LAKÓTÉR: ca. 125 m<sup>2</sup> • SZOBÁK: 4 • FÖLDTERÜLET: 788 m<sup>2</sup>

VP azonosító: 25335066-6 - 26529 Marienhäfe

- Áttekintés
- Az ingatlan
- Áttekintés: Energia adatok
- Az első benyomás
- Részletes felszereltség
- Minden a helyszínről
- További információ / adatok
- Kapcsolattartó

VP azonosító: 25335066-6 - 26529 Marienhafé

## Áttekintés

VP azonosító	25335066-6
Hasznos lakótér	ca. 125 m <sup>2</sup>
Teto formája	Csonka kontyteto
Szobák	4
Hálósobák	3
Fürdoszobák	2
Építés éve	2015
Parkolási lehetőségek	5 x Felszíni parkolóhely, 1 x Garázs

Vételár	419.000 EUR
Jutalék	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Modernizálás / felújítás	2022
Az ingatlan állapota	Korszerűsített
Kivitelezési módszer	Fakeret
Hasznos terület	ca. 44 m <sup>2</sup>
Felszereltség	Terasz, Kert / közös használat, Beépített konyha

VP azonosító: 25335066-6 - 26529 Marienhäfe

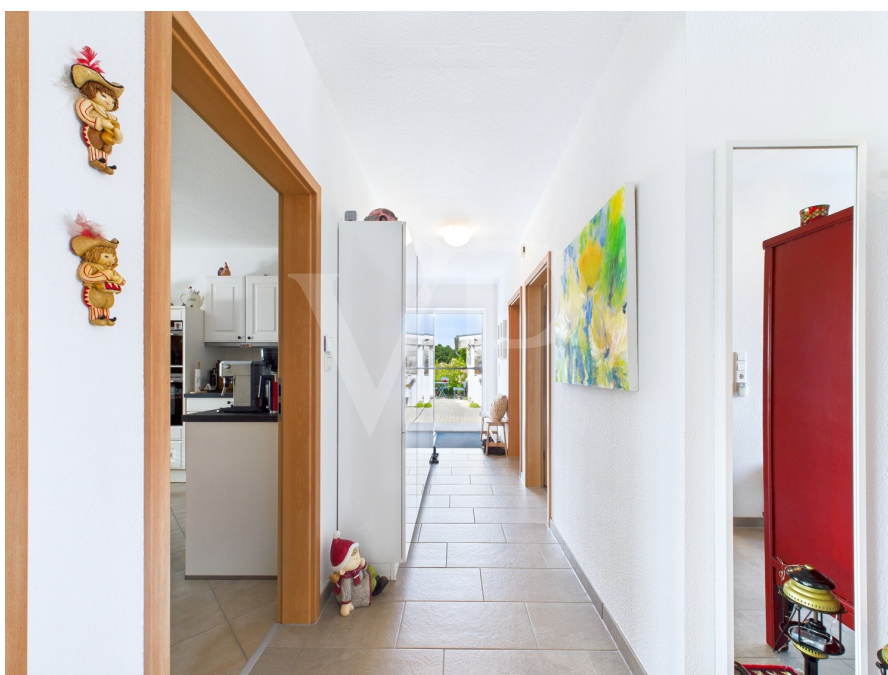
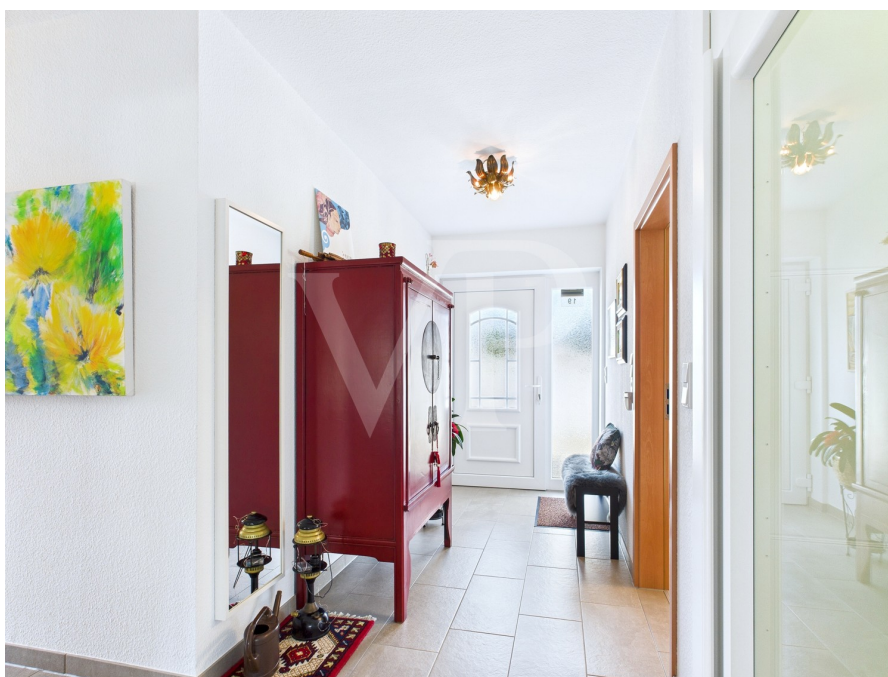
## Áttekintés: Energia adatok

Futési rendszer	Padlófűtés
Energiaforrás	Hoszivattyú
Energia tanúsítvány érvényességének lejáratá	28.07.2035
Energiaforrás	Elektromosság

Energiatanúsítvány	Energetikai tanúsítvány
Teljes energiaigény	30.20 kWh/m²a
Energiahatékonysági besorolás / Energetikai tanúsítvány	A
Építési év az energiatanúsítvány szerint	2015

VP azonosító: 25335066-6 - 26529 Marienhäfe

## Az ingatlan





VP azonosító: 25335066-6 - 26529 Marienhäfe

## Az ingatlan



VP azonosító: 25335066-6 - 26529 Marienhäfe

## Az ingatlan





VP azonosító: 25335066-6 - 26529 Marienhäfe

## Az ingatlan





VP azonosító: 25335066-6 - 26529 Marienhäfe

## Az ingatlan



VP azonosító: 25335066-6 - 26529 Marienhäfe

## Az ingatlan





VP azonosító: 25335066-6 - 26529 Marienhäfe

## Az első benyomás

Eladó egy kivételesen jó állapotban lévő és energiatakarékos, 2015-ben épült, azóta folyamatosan korszerűsített bungalow. Az ingatlan magas energiahatékonyságát egy érvényes, A osztályú energetikai tanúsítvány is bizonyítja. A körülbelül 125 m<sup>2</sup>-es lakótér elsősorban a földszinten található, és kényelmes otthont kínál családok, párok vagy idősök számára, akik értékelik az akadálymentes életvitelt. A körülbelül 788 m<sup>2</sup>-es telek akadálytalan kilátással és alacsony karbantartást igénylő kerttel büszkélkedhet. Lakótér és elrendezés • Tágas nappali és étkező közvetlen kertkapcsolattal • Újszerű, beépített konyha kiváló minőségű gépekkel (2020) • 2 hálószoba a földszinten • 2 modernizált fürdőszoba (2020) • Teljesen átalakított tetőtér további lakó-/használati térrel és fürdőszobával • Akadálymentes hozzáférés a beépített személyliftnek köszönhetően (2019) • Energiahatékonyság és technológia • Padlófűtés a teljes földszinten • Modern szivattyú (2022) • Fotovoltaikus rendszer (5,18 kWp) 10 kWh akkumulátorral (2022) • Fali töltődoboz elektromos járművekhez • Elektromos külső redőnyök és szűnyoghálók (2020) • Kültéri terület és extrák • Télikert, kerti fészer és üvegház (modernizálva 2020-ban) • Tágas garázs extra magas, elektromos szekcionált kapuval (2020) – lakóautók számára is alkalmas • Integrált muhely a garázsban • Jól karbantartott kert, rengeteg hellyel a pihenésre és a kertészkedésre Elhelyezkedés Az ingatlan csendes, mégis központi lakóövezetben található. Bevásárlási lehetőségek, iskolák, orvosok és tömegközlekedési kapcsolatok a közvetlen közelben találhatók, és gyalogosan is könnyen megközelíthetők. Összefoglalva, ez a modern bungalow a legmagasabb szinten ötvözi az energiahatékonyságot, a kényelmet és a megközelíthetőséget. Átgondolt tulajdonságaival, tágas telével és számos extrájával ideális otthon azok számára, akik értékelik a fenntartható és kényelmes életet. Egyeztessen időpontot a megtekintéshez még ma, és tekintse meg személyesen ezt a kivételes ingatlant.

**VP azonosító: 25335066-6 - 26529 Marienhafé**

## Részletes felszereltség

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



**VP azonosító: 25335066-6 - 26529 Marienhafé**

## Minden a helyszínról

Diese sehr interessante und energieeffiziente Immobilie befindet sich in der idyllischen Gemeinde Marienhafé, 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 Marienhafé, 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.

VP azonosító: 25335066-6 - 26529 Marienhafé

## További információ / adatok

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.

VP azonosító: 25335066-6 - 26529 Marienhafé

## Kapcsolattartó

További információért forduljon a kapcsolattartójához:

Nils Onken

---

Fockenbollwerkstraße 1, 26603 Aurich

Tel.: +49 4941 - 99 03 98 0

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

*A von Poll Immobilien GmbH felelősségkizárásához*

---

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