

**Marienhäfe**

# Reprezentatív ingatlan különálló apartmannal parkosított területen, csendes helyen - wellness részleggel

**VP azonosító: 25418001-1**



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

**VÉTELÁR: 890.000 EUR • HASZNOS LAKÓTÉR: ca. 350 m<sup>2</sup> • SZOBÁK: 10 • FÖLDTERÜLET: 5.684 m<sup>2</sup>**

VP azonosító: 25418001-1 - 26529 Marienhäfe

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

VP azonosító: 25418001-1 - 26529 Marienhafé

## Áttekintés

|                       |                                      |
|-----------------------|--------------------------------------|
| VP azonosító          | 25418001-1                           |
| Hasznos lakótér       | ca. 350 m²                           |
| Teto formája          | Tetotéri lakás                       |
| Szobák                | 10                                   |
| Hálósobák             | 6                                    |
| Fürdoszobák           | 3                                    |
| Építés éve            | 1988                                 |
| Parkolási lehetőségek | 5 x Felszíni parkolóhely, 2 x Garázs |

|                          |                                                                                       |
|--------------------------|---------------------------------------------------------------------------------------|
| Vételár                  | 890.000 EUR                                                                           |
| Ház                      | Családi ház                                                                           |
| Jutalék                  | Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises             |
| Modernizálás / felújítás | 2014                                                                                  |
| Az ingatlan állapota     | Karbantartott                                                                         |
| Kivitelezési módszer     | Szilárd                                                                               |
| Hasznos terület          | ca. 110 m²                                                                            |
| Felszereltség            | Terasz, Vendég WC, Szauna, Kandalló, Kert / közös használat, Beépített konyha, Erkély |

VP azonosító: 25418001-1 - 26529 Marienhäfe

## Áttekintés: Energia adatok

|                                                    |            |
|----------------------------------------------------|------------|
| Futési rendszer                                    | Padlófűtés |
| Energiaforrás                                      | Gáz        |
| Energia tanúsítvány<br>érvényességének<br>lejáratá | 08.02.2033 |
| Energiaforrás                                      | Gáz        |

|                                                                  |                            |
|------------------------------------------------------------------|----------------------------|
| Energiatanúsítvány                                               | Energetikai<br>tanúsítvány |
| Teljes energiaigény                                              | 99.50 kWh/m²a              |
| Energiahatékonysági<br>besorolás /<br>Energetikai<br>tanúsítvány | C                          |
| Építési év az<br>energiatanúsítvány<br>szerint                   | 1987                       |



VP azonosító: 25418001-1 - 26529 Marienhäfe

## Az ingatlan



VP azonosító: 25418001-1 - 26529 Marienhäfe

## Az ingatlan





VP azonosító: 25418001-1 - 26529 Marienhäfe

## Az ingatlan



VP azonosító: 25418001-1 - 26529 Marienhäfe

## Az ingatlan





VP azonosító: 25418001-1 - 26529 Marienhäfe

## Az ingatlan



VP azonosító: 25418001-1 - 26529 Marienhäfe

## Az ingatlan





VP azonosító: 25418001-1 - 26529 Marienhäfe

## Az ingatlan





VP azonosító: 25418001-1 - 26529 Marienhafé

## Az első benyomás

Ez a jól karbantartott ingatlan, amely egy főépületből, egy különálló apartmanból és egy tágas kerti házból áll, egy körülbelül 3840 m<sup>2</sup>-es telken épült. A főépület mögött egy további, körülbelül 1828 m<sup>2</sup>-es telek bővíti az ingatlant. A körülbelül 350 m<sup>2</sup>-es lakóterülettel ez az ingatlan bőséges helyet kínál egy nagyobb család számára. A villa összesen 10 szobával büszkélkedhet, köztük 6 hálószobával és 3 fürdőszobával. Új otthona lenyűgözi a jól megtervezett alaprajzával, a tágas ablakokkal és a kiváló minőségű anyagokkal. Az exkluzív berendezés kényelmes lakókörnyezetet biztosít. A földszinten padlófűtés, impozáns gázkandalló és hagyományos cserépkályha teremt meleg és hívogató légkört. Az 1997-ben épült wellness-részleg úszómedencével és szaunával várja Önt kikapcsolódásra és feltöltődésre. Bár az úszómedence jelenleg zárva van a lakók által, könnyen újra aktiválható. Itt pihenhet és feltölthető egy hosszú nap után. Egy hangulatos, külön bejáratú, önálló apartman ideális vendégek számára, vagy irodának vagy otthoni irodának kijelölt munkaterületként. Az ingatlan egyik fénypontja a teljesen bekerített kert, amely a tájrendezésnek köszönhetően parkosítottnak nevezhető. Különböző teraszok és egy erkély kínál változatos lehetőségeket a szabadtéri kikapcsolódásra. A telken muhely, kerti fészer, kerékpártároló és fedett fatároló is található. A ház elhelyezkedése ideális a természet ölelésében nyugalomra és csendre vágyó családok számára. A telken található tágas kerti ház további tárolási lehetőségeket kínál. A járművek számára dupla garázs szekcionált kapuval és öt további parkolóhely áll rendelkezésre. A villába elektromos kapun keresztül lehet bejutni, ami fokozott biztonságot nyújt. Ez a villa alkalmas családok és olyan vásárlók számára is, akik egy tekintélyes, mégis sokoldalú otthont keresnek. A széleskörű modernizációknak és a magas minőségű funkcióknak köszönhetően ez az ingatlan megfelel a modern, kényelmes élet legmagasabb követelményeinek, miközben bőséges teret kínál az egyéni lakhatási álmok megvalósításához. Az ingatlan teljes potenciáljának felfedezéséhez erösen ajánlott a megtekintése.

VP azonosító: 25418001-1 - 26529 Marienhafé

## Részletes felszereltség

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

**VP azonosító: 25418001-1 - 26529 Marienhafé**

## Minden a helyszínról

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

## További információ / adatok

Es liegt ein Energiebedarfsausweis vor.

Dieser ist gültig bis 8.2.2033.

Endenergiebedarf beträgt 99.50 kwh/(m<sup>2</sup>\*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.

VP azonosító: 25418001-1 - 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)