

**Marienhafe**

## Tre A per efficienza, posizione e comfort: moderno bungalow a Marienhafe

*Codice oggetto: 25335066-6*



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

**PREZZO D'ACQUISTO: 419.000 EUR • SUPERFICIE NETTA: ca. 125 m<sup>2</sup> • VANI: 4 • SUPERFICIE DEL TERRENO: 788 m<sup>2</sup>**

Codice oggetto: 25335066-6 - 26529 Marienhafé

- A colpo d'occhio
- La proprietà
- Dati energetici
- Una prima impressione
- Dettagli dei servizi
- Tutto sulla posizione
- Ulteriori informazioni
- Partner di contatto

Codice oggetto: 25335066-6 - 26529 Marienhafé

## A colpo d'occhio

Codice oggetto	25335066-6
Superficie netta	ca. 125 m²
Tipologia tetto	a padiglione
Vani	4
Camere da letto	3
Bagni	2
Anno di costruzione	2015
Garage/Posto auto	5 x superficie libera, 1 x Garage

Prezzo d'acquisto	419.000 EUR
Compenso di mediazione	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Modernizzazione / Riqualificazione	2022
Stato dell'immobile	Ammodernato
Tipologia costruttiva	legno
Superficie lorda	ca. 44 m²
Caratteristiche	Terrazza, Giardino / uso comune, Cucina componibile

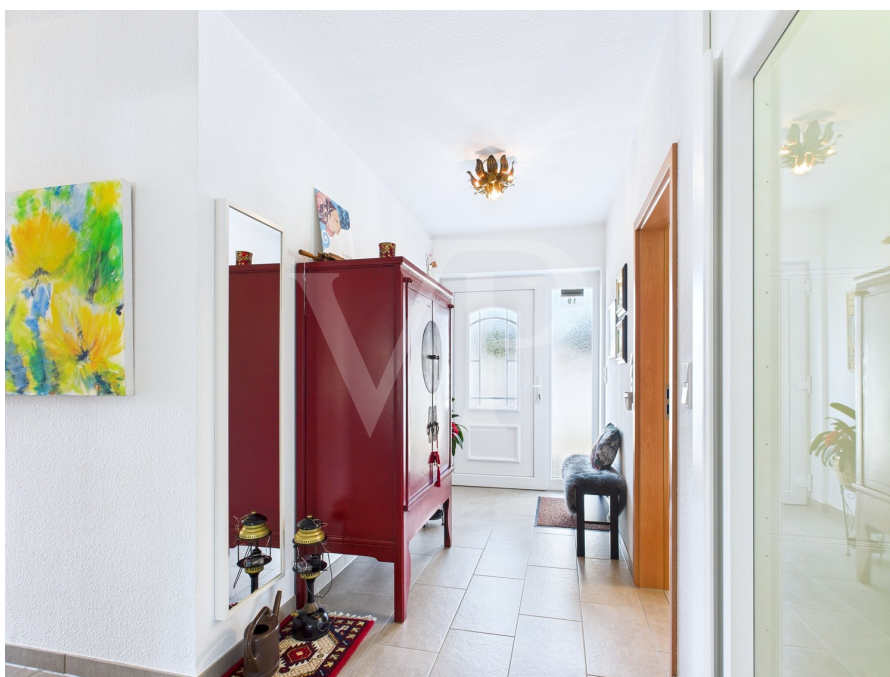
Codice oggetto: 25335066-6 - 26529 Marienhafé

## Dati energetici

Tipologia di riscaldamento	a pavimento	Certificazione energetica	Attestato Prestazione Energetica
Riscaldamento	Pompa di calore idraulica/pneumatica	Consumo energetico	30.20 kWh/m²a
Certificazione energetica valido fino a	28.07.2035	Classe di efficienza energetica	A
Fonte di alimentazione	Elettrico	Anno di costruzione secondo il certificato energetico	2015

Codice oggetto: 25335066-6 - 26529 Marienhafé

## La proprietà





Codice oggetto: 25335066-6 - 26529 Marienhafé

## La proprietà



Codice oggetto: 25335066-6 - 26529 Marienhafé

## La proprietà





Codice oggetto: 25335066-6 - 26529 Marienhafé

## La proprietà





Codice oggetto: 25335066-6 - 26529 Marienhafé

## La proprietà



Codice oggetto: 25335066-6 - 26529 Marienhafte

## La proprietà





Codice oggetto: 25335066-6 - 26529 Marienhäfe

## Una prima impressione

In vendita un bungalow eccezionalmente ben tenuto e ad alta efficienza energetica, costruito nel 2015 e da allora costantemente rimodernato. Un certificato di prestazione energetica in classe A attesta l'elevata efficienza energetica di questa proprietà. La superficie abitabile di circa 125 m<sup>2</sup> si sviluppa principalmente al piano terra e offre una casa confortevole per famiglie, coppie o anziani che apprezzano la vita senza barriere architettoniche. Il terreno di circa 788 m<sup>2</sup> vanta una vista libera e un giardino che richiede poca manutenzione. Comfort abitativo e disposizione • Ampia zona giorno e pranzo con accesso diretto al giardino • Cucina attrezzata come nuova con elettrodomestici di alta qualità (2020) • 2 camere da letto al piano terra • 2 bagni completi modernizzati (2020) • Mansarda completamente ristrutturata con ulteriore spazio abitativo/di servizio e bagno completo • Accesso senza barriere architettoniche grazie all'ascensore per passeggeri integrato (2019) Efficienza energetica e tecnologia • Riscaldamento a pavimento in tutto il piano terra • Moderna pompa di calore (2022) • Impianto fotovoltaico (5,18 kWp) con batteria di accumulo da 10 kWh (2022) • Wallbox per veicoli elettrici • Tende esterne elettriche e zanzariere (2020) Area esterna e extra • Veranda, casetta da giardino e serra (modernizzati nel 2020) • Ampio garage con porta sezionale elettrica extra alta (2020) – adatta anche per camper • Officina integrata nel garage • Giardino ben curato con molto spazio per il relax e il giardinaggio Posizione La proprietà si trova in una posizione residenziale tranquilla ma centrale. Negozi, scuole, medici e fermate dei mezzi pubblici sono nelle immediate vicinanze e facilmente raggiungibili a piedi. In conclusione, questo moderno bungalow coniuga efficienza energetica, comfort e accessibilità ai massimi livelli. Grazie alle sue caratteristiche ben studiate, all'ampio terreno e ai numerosi extra, è la casa ideale per chi apprezza la sostenibilità e il comfort abitativo. Prenotate oggi stesso un appuntamento per una visita e scoprite di persona questa proprietà eccezionale.

Codice oggetto: 25335066-6 - 26529 Marienhafte

## Dettagli dei servizi

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



**Codice oggetto: 25335066-6 - 26529 Marienhaf**

## Tutto sulla posizione

Diese sehr interessante und energieeffiziente Immobilie befindet sich in der idyllischen Gemeinde Marienhaf, welche Teil der Samtgemeinde Brookmerland ist.

Aufgrund der exzellenten Lage – ruhig aber doch zentral - können Sie Ihren Einkauf fußläufig erledigen und die Weiträumigkeit Ostfrieslands genießen.

Auch Schulen, Kindergärten und Ärzte erreichen Sie innerhalb weniger Minuten.

Durch die gute Verkehrsanbindung und die Nähe zum Bahnhof in Marienhaf, 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.

Codice oggetto: 25335066-6 - 26529 Marienhafte

## Ulteriori informazioni

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.

Codice oggetto: 25335066-6 - 26529 Marienhafé

## Partner di contatto

Per ulteriori informazioni, si prega di contattare la persona di riferimento:

Nils Onken

---

Fockenbollwerkstraße 1, 26603 Aurich

Tel.: +49 4941 - 99 03 98 0

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

*Alla clausola di esclusione di responsabilità di von Poll Immobilien GmbH*

---

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