

Marienhafe

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

Codice oggetto: 25335066-6



www.von-poll.com

PREZZO D'ACQUISTO: 419.000 EUR • SUPERFICIE NETTA: ca. 125 m² • VANI: 4 • SUPERFICIE DEL TERRENO: 788 m²

Codice oggetto: 25335066-6 - 26529 Marienhafe

- 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 Marienhafe

A colpo d'occhio

Codice oggetto	25335066-6	Prezzo d'acquisto	419.000 EUR
Superficie netta	ca. 125 m ²	Compenso di mediazione	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Tipologia tetto	a padiglione	Modernizzazione / Riqualificazione	2022
Vani	4	Stato dell'immobile	Ammodernato
Camere da letto	3	Tipologia costruttiva	legno
Bagni	2	Superficie linda	ca. 44 m ²
Anno di costruzione	2015	Caratteristiche	Terrazza, Giardino / uso comune, Cucina componibile
Garage/Posto auto	5 x superficie libera, 1 x Garage		

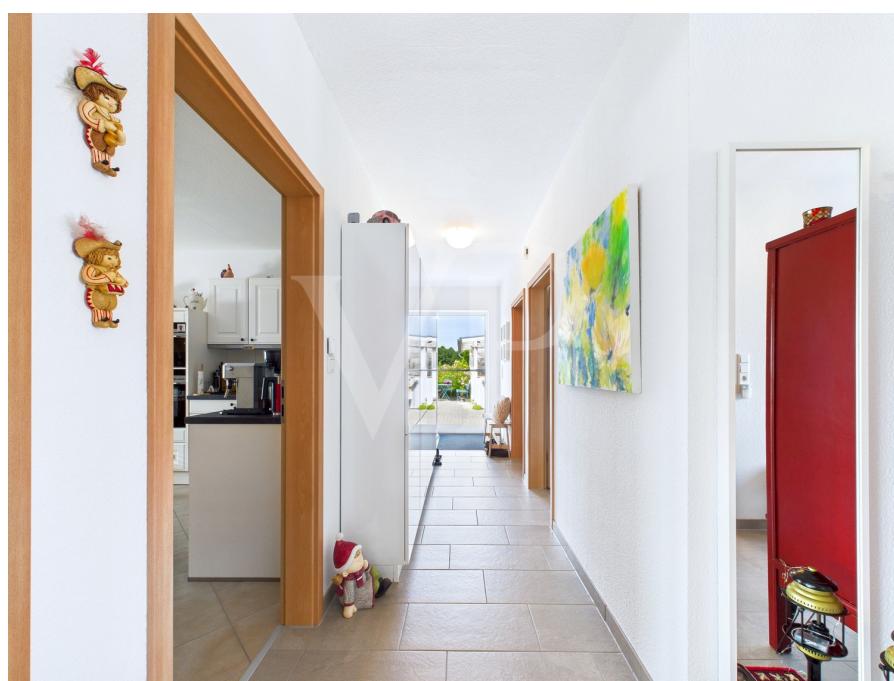
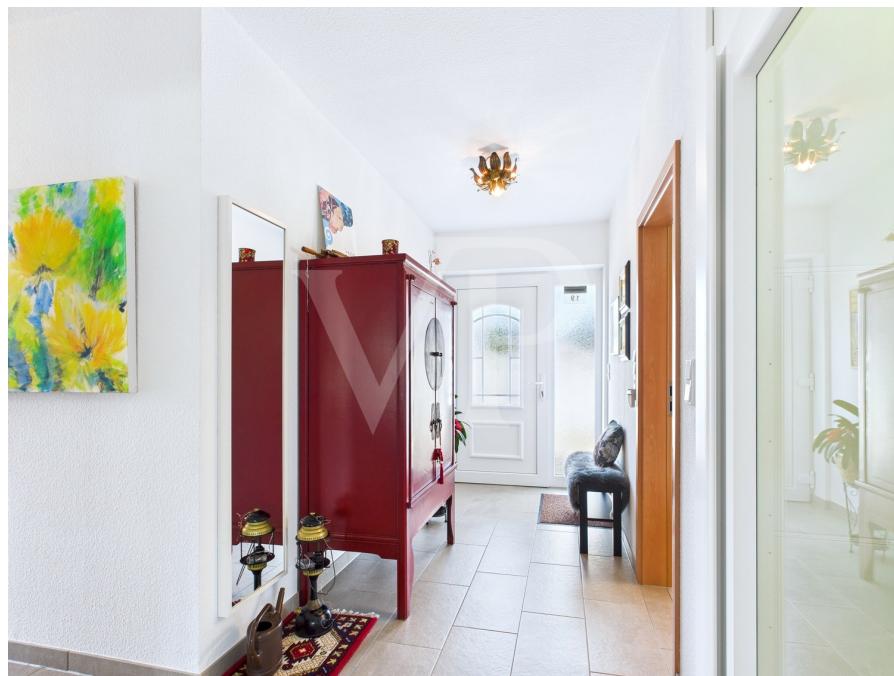
Codice oggetto: 25335066-6 - 26529 Marienhafe

Dati energetici

Tipologia di riscaldamento	a pavimento	Certificazione energetica	Attestato Prestazione Energetica
Riscaldamento	Pompa di calore idraulica/pneumatica	Consumo energetico	30.20 kWh/m ² a
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

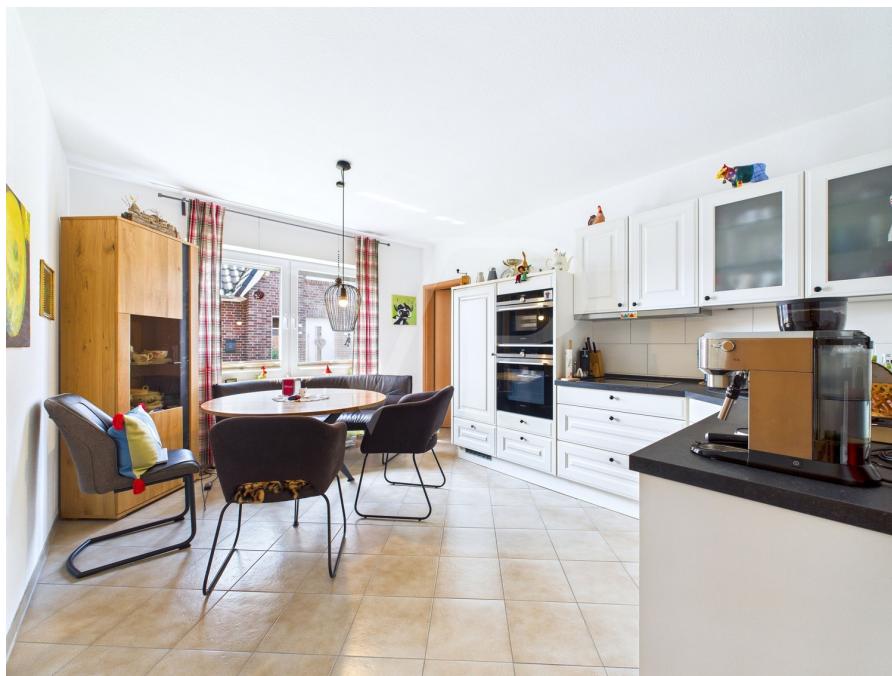
Codice oggetto: 25335066-6 - 26529 Marienhafé

La proprietà



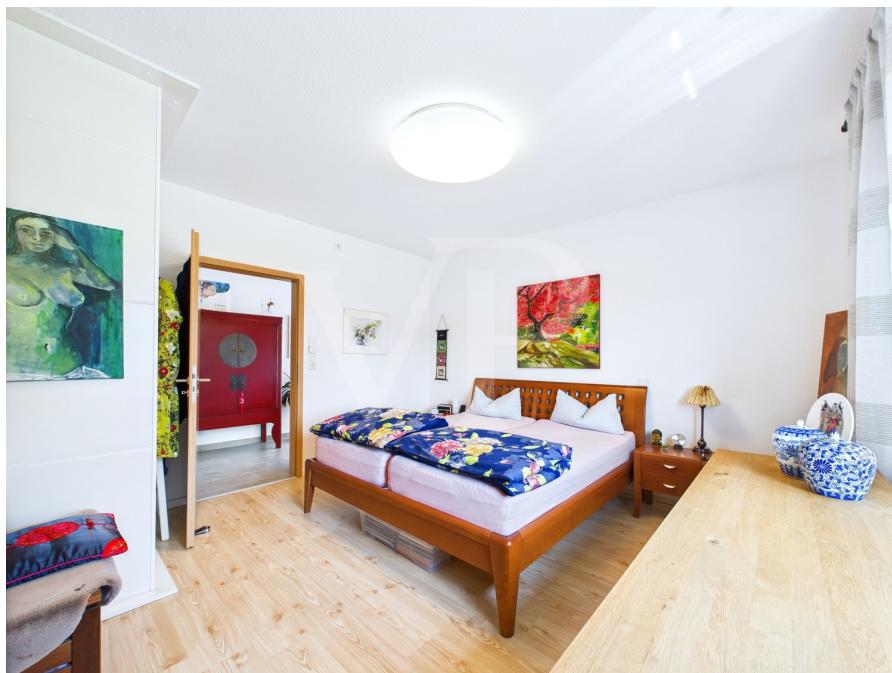
Codice oggetto: 25335066-6 - 26529 Marienhafe

La proprietà



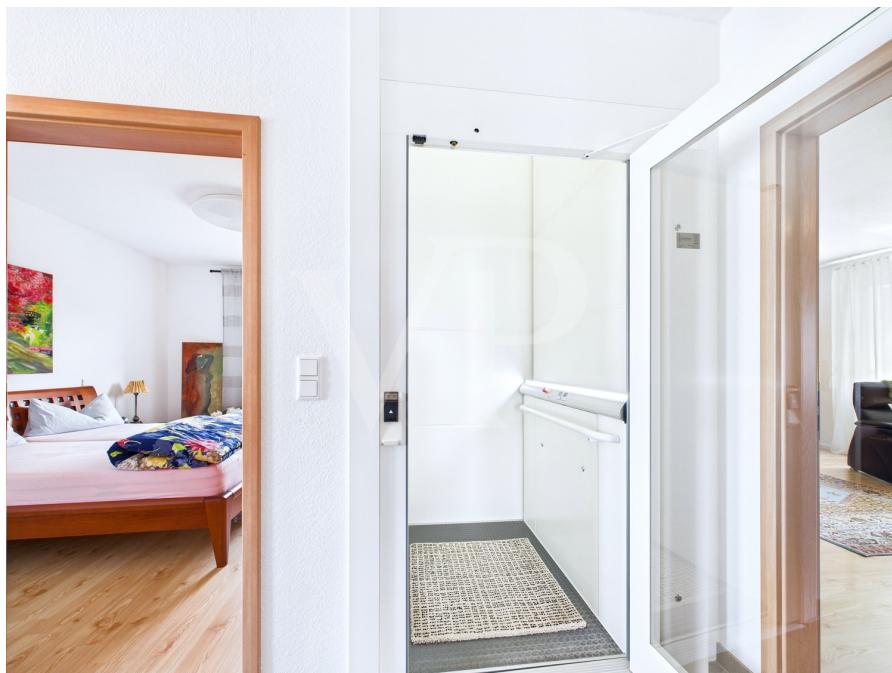
Codice oggetto: 25335066-6 - 26529 Marienhafen

La proprietà



Codice oggetto: 25335066-6 - 26529 Marienhaf

La proprietà



Codice oggetto: 25335066-6 - 26529 Marienhafen

La proprietà



Codice oggetto: 25335066-6 - 26529 Marienhafe

La proprietà



Codice oggetto: 25335066-6 - 26529 Marienhafe

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 m² 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 m² 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 scoprirete di persona questa proprietà eccezionale.

Codice oggetto: 25335066-6 - 26529 Marienhafe

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
Insektenutzung
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 Marienhafe

Tutto sulla posizione

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.

Codice oggetto: 25335066-6 - 26529 Marienhafen

Ulteriori informazioni

Es liegt ein Energiebedarfssausweis vor.

Dieser ist gültig bis 28.7.2035.

Endenergiebedarf beträgt 30.20 kWh/(m²*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 Geldwäschegegesetz (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 Handelsregisterauszugs, aus welchem der wirtschaftlich Berechtigte hervorgeht. Das Geldwäschegegesetz 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 Marienfahre

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

Alla clausola di esclusione di responsabilità di von Poll Immobilien GmbH

www.von-poll.com