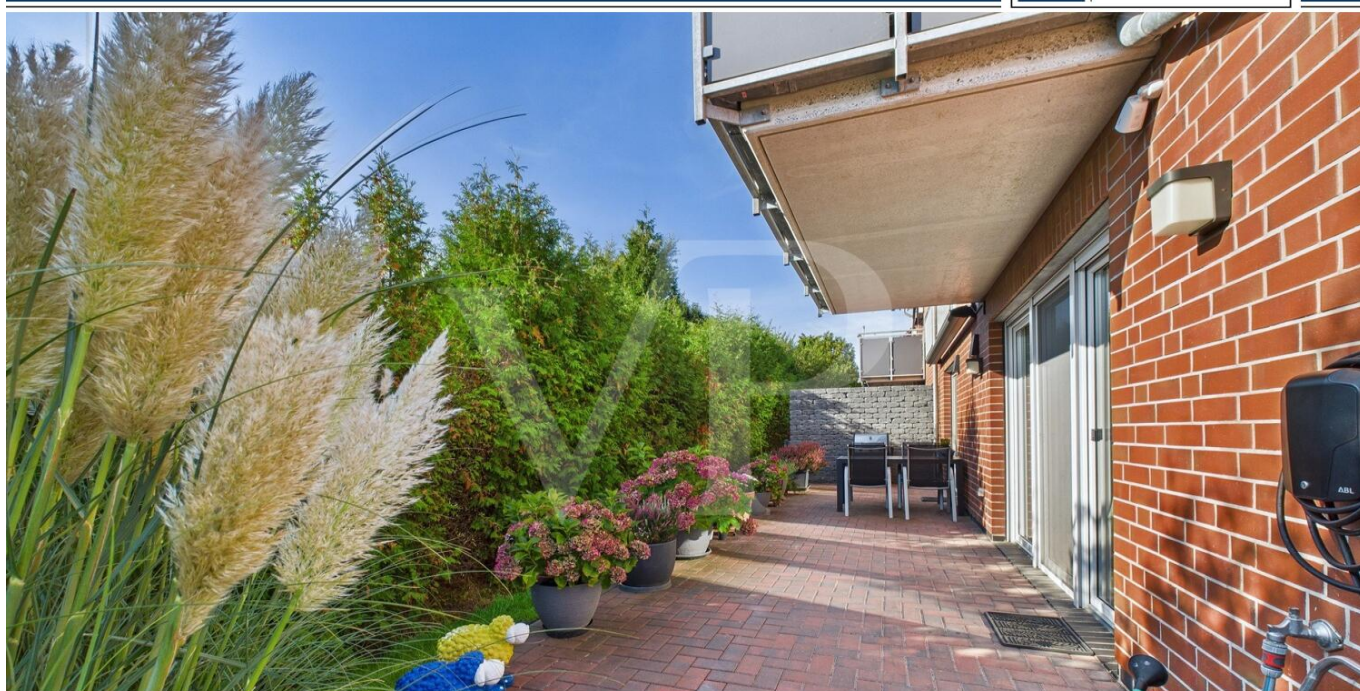


**Marienhafe**

## Pura gioia - Appartamento di alta qualità e a risparmio energetico in una posizione privilegiata a Marienhafe

*Codice oggetto: 25418094*



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

**PREZZO D'ACQUISTO: 295.000 EUR • SUPERFICIE NETTA: ca. 95 m<sup>2</sup> • VANI: 3**

Codice oggetto: 25418094 - 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: 25418094 - 26529 Marienhäfe

## A colpo d'occhio

|                     |                       |
|---------------------|-----------------------|
| Codice oggetto      | 25418094              |
| Superficie netta    | ca. 95 m <sup>2</sup> |
| Vani                | 3                     |
| Camere da letto     | 2                     |
| Bagni               | 1                     |
| Anno di costruzione | 2021                  |
| Garage/Posto auto   | 1 x superficie libera |

|                        |                                                                           |
|------------------------|---------------------------------------------------------------------------|
| Prezzo d'acquisto      | 295.000 EUR                                                               |
| Appartamento           | Piano terra                                                               |
| Compenso di mediazione | Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises |
| Stato dell'immobile    | Come nuovo                                                                |
| Tipologia costruttiva  | massiccio                                                                 |
| Superficie lorda       | ca. 3 m <sup>2</sup>                                                      |
| Caratteristiche        | Terrazza, Giardino / uso comune                                           |

Codice oggetto: 25418094 - 26529 Marienhafé

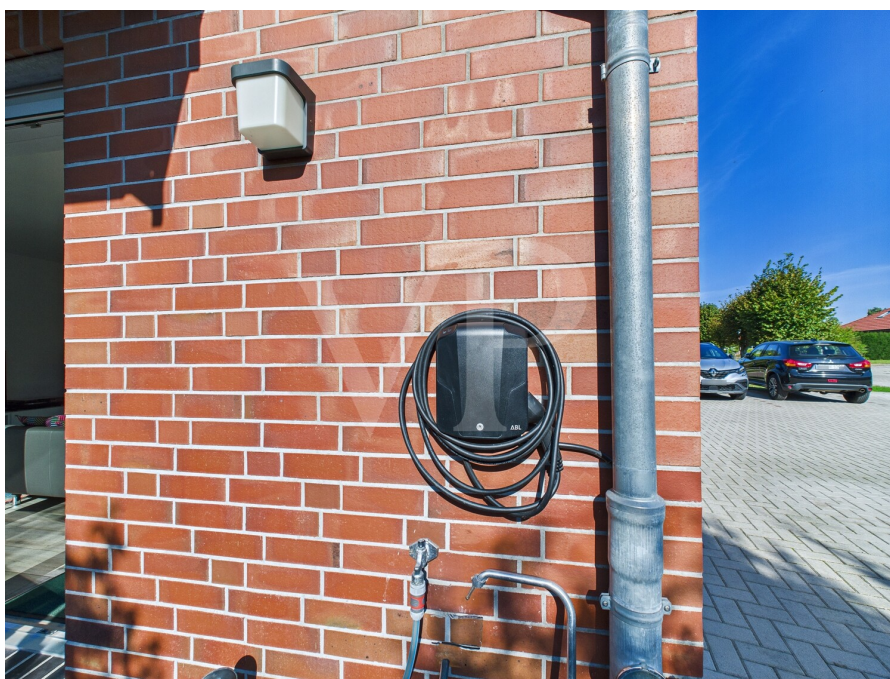
## Dati energetici

|                                         |             |
|-----------------------------------------|-------------|
| Tipologia di riscaldamento              | a pavimento |
| Riscaldamento                           | Gas         |
| Certificazione energetica valido fino a | 30.05.2032  |
| Fonte di alimentazione                  | Gas         |

|                                                       |                                  |
|-------------------------------------------------------|----------------------------------|
| Certificazione energetica                             | Attestato Prestazione Energetica |
| Consumo energetico                                    | 28.70 kWh/m²a                    |
| Classe di efficienza energetica                       | A+                               |
| Anno di costruzione secondo il certificato energetico | 2020                             |

Codice oggetto: 25418094 - 26529 Marienhäfe

## La proprietà



Codice oggetto: 25418094 - 26529 Marienhäfe

## La proprietà



Codice oggetto: 25418094 - 26529 Marienhafé

## La proprietà



Codice oggetto: 25418094 - 26529 Marienhäfe

## La proprietà



Codice oggetto: 25418094 - 26529 Marienhäfe

## La proprietà



Codice oggetto: 25418094 - 26529 Marienhafe

## Una prima impressione

Questo moderno appartamento al piano terra, privo di barriere architettoniche e con una superficie abitabile di circa 95 m<sup>2</sup>, si trova in un edificio di sei unità completato nel 2021 e vanta condizioni impeccabili. L'appartamento è ideale per coppie o single che apprezzano una vita confortevole su un unico livello e finiture di alta qualità. La disposizione funzionale comprende tre stanze, tra cui due camere da letto e un'ampia e luminosa zona giorno. Oltre a un ripostiglio, l'appartamento dispone di un moderno bagno con una spaziosa cabina doccia. Le finestre con tripli vetri, alcune delle quali si estendono fino al pavimento, garantiscono un'ampia luce naturale e un'atmosfera accogliente. Le tende esterne elettriche migliorano il comfort e offrono un'efficace protezione dal sole e dalla privacy. L'edificio è dotato di un efficiente sistema di riscaldamento centralizzato combinato con riscaldamento a pavimento, che garantisce una distribuzione del calore piacevole e uniforme in tutti gli ambienti. Un sistema di ventilazione decentralizzato con funzioni di immissione ed estrazione contribuisce ulteriormente a un clima interno confortevole e a una circolazione continua dell'aria. La porta d'ingresso dell'appartamento è dotata di un triplo meccanismo di chiusura per una maggiore sicurezza. Una terrazza a livello del suolo, ben protetta e accessibile sia dalla zona giorno che dalla camera degli ospiti/ufficio, invita a rilassarsi all'aperto. Una tenda da sole elettrica a cassonetto di alta qualità fornisce ombra quando necessario, aumentando ulteriormente la privacy della terrazza. L'area esterna è progettata per garantire la massima privacy, rendendola ideale per rilassarsi o intrattenersi. Caratteristiche pratiche come un ulteriore ripostiglio esterno, un posto auto direttamente adiacente all'appartamento e una wallbox privata per veicoli elettrici completano l'offerta. L'appartamento non solo soddisfa gli attuali standard di comfort abitativo, ma è anche perfettamente adatto alla mobilità elettrica. Le finiture di alta qualità proseguono anche all'interno. Le piastrelle di alta qualità creano un aspetto generale accattivante. I singoli ambienti sono progettati in modo ottimale e offrono versatili opzioni di arredamento. La planimetria ben studiata integra una zona giorno open space collegata alla moderna cucina, creando un'atmosfera confortevole e invitante. In sintesi, questo appartamento al piano terra, presentato in perfette condizioni, offre un'opportunità interessante per i proprietari che apprezzano il comfort abitativo moderno, finiture di alta qualità e un'area esterna ben progettata. Contattateci per fissare un appuntamento per visionare l'immobile e scoprire in prima persona i numerosi vantaggi di questa proprietà.

Codice oggetto: 25418094 - 26529 Marienhafte

## Dettagli dei servizi

Ebenerdiges Wohnen  
Extra breite Zimmertüren  
Außenrollos elektr.  
Kunststoff-Fenster (3-fach verglast)  
Tlw. bodentiefe Fenster  
Fliegengitter  
Fußbodenheizung  
Hochwertige Fliesenböden  
Wohnungseingangstür 3-fach Verriegelung  
Plisses  
Abstellraum mit Waschmaschinenanschluss  
Dezentrales Lüftungssystem (Be-u. Entlüftung)  
Geräumiges Bad mit Waschtisch u. bodengleicher Dusche  
Zus. Abstellraum im Außenbereich  
Wallbox (ABL 11 kW)  
Uneinsehbare Terrasse  
Kassettenmarkise elektr.  
PKW Stellplatz  
Smart-Home  
Außenkamera  
Internet z.Z. 50 Mbit  
Glasfaseranschluss in Vorbereitung

Codice oggetto: 25418094 - 26529 Marienhafte

## Tutto sulla posizione

Diese geschmackvolle Wohnung befindet sich in der idyllischen Gemeinde Marienhafte, welche Mittelpunkt und Verwaltungssitz der Samtgemeinde Brookmerland ist. Aufgrund der exzellenten Lage in einer Seitenstraße können Sie Ihre uneinsehbare Terrasse in vollkommener Ruhe genießen.

Einkaufsmöglichkeiten, Ärzte, Schulen, Kindergärten, sowie ein Hallenbad und vielvältige Sport- und Freizeitmöglichkeiten befinden sich in unmittelbarer Nähe.

Durch die gute Verkehrsanbindung und die Nähe zum Bahnhof in Marienhafte, der einen IC und Regio-Anschluss hat, sind auch größere Städte von hier aus leicht erreichbar. Die geplante Zentralklinik ist mit dem Auto in 10 Minuten zu erreichen.

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: 25418094 - 26529 Marienhafte

## Ulteriori informazioni

Es liegt ein Energiebedarfsausweis vor.

Dieser ist gültig bis 30.5.2032.

Endenergiebedarf beträgt 28.70 kwh/(m<sup>2</sup>\*a).

Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Gas.

Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 2020.

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: 25418094 - 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)