

**Marienhafe**

# Lichtdurchflutetes Einfamilienhaus mit Einliegerwohnung und Sauna in Marienhafe

**CODICE OGGETTO: 25418020**



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

**PREZZO D'ACQUISTO: 319.000 EUR • SUPERFICIE NETTA: ca. 173 m<sup>2</sup> • VANI: 6 • SUPERFICIE DEL TERRENO: 688 m<sup>2</sup>**

**CODICE OGGETTO: 25418020 - 26529 Marienhaf**

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

CODICE OGGETTO: 25418020 - 26529 Marienhäfe

## A colpo d'occhio

|                     |                        |
|---------------------|------------------------|
| CODICE OGGETTO      | 25418020               |
| Superficie netta    | ca. 173 m <sup>2</sup> |
| Tipologia tetto     | a falde spezzate       |
| Vani                | 6                      |
| Camere da letto     | 4                      |
| Bagni               | 2                      |
| Anno di costruzione | 1974                   |

|                        |                                                                           |
|------------------------|---------------------------------------------------------------------------|
| Prezzo d'acquisto      | 319.000 EUR                                                               |
| Casa                   | Casa unifamiliare                                                         |
| Compenso di mediazione | Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises |
| Stato dell'immobile    | Curato                                                                    |
| Tipologia costruttiva  | massiccio                                                                 |
| Caratteristiche        | Terrazza, Cucina componibile, Balcone                                     |

CODICE OGGETTO: 25418020 - 26529 Marienhäfe

## Dati energetici

|                                         |               |
|-----------------------------------------|---------------|
| Tipologia di riscaldamento              | centralizzato |
| Riscaldamento                           | Gas           |
| CERTIFICAZIONE ENERGETICA VALIDO FINO A | 15.04.2029    |
| Fonte di alimentazione                  | Gas           |

|                                                       |                     |
|-------------------------------------------------------|---------------------|
| Certificazione energetica                             | Diagnosi energetica |
| Consumo energetico                                    | 93.99 kWh/m²a       |
| Classe di efficienza energetica                       | C                   |
| Anno di costruzione secondo il certificato energetico | 1974                |

CODICE OGGETTO: 25418020 - 26529 Marienhäfe

## La proprietà



CODICE OGGETTO: 25418020 - 26529 Marienhäfe

## La proprietà



CODICE OGGETTO: 25418020 - 26529 Marienhäfe

## La proprietà



CODICE OGGETTO: 25418020 - 26529 Marienhäfe

## La proprietà



CODICE OGGETTO: 25418020 - 26529 Marienhäfe

## La proprietà



CODICE OGGETTO: 25418020 - 26529 Marienhäfe

## La proprietà



**CODICE OGGETTO: 25418020 - 26529 Marienhafte**

## Una prima impressione

Willkommen in Ihrem neuen Zuhause! Dieses einladende Einfamilienhaus vereint modernen Komfort mit viel Gemütlichkeit. Gleichzeitig bietet sie Ihnen neben großzügigen Wohnräumen auch eine separate Einliegerwohnung – ideal für Gäste, als Büro oder zur Vermietung.

Beim Betreten der Immobilie werden Sie von einem hellen Flur empfangen, der mit einer Wendeltreppe ausgestattet ist. Diese außergewöhnliche Treppe verleiht dem Eingangsbereich eine ganz besondere Note. Auf der linken Seite des Eingangs befindet sich ein separates WC, das durch seine moderne Ausstattung besticht. Rechts vom Flur erwartet Sie das lichtdurchflutete Wohnzimmer, das durch bodentiefe Fenster und einen herrlichen Blick in den Garten und auf die Terrasse überzeugt. Die großen Fenster lassen viel Tageslicht herein und schaffen so eine freundliche Atmosphäre. Ein Pelletofen sorgt zusätzlich für wohlige Wärme und Gemütlichkeit an kühleren Tagen. Vom Wohnzimmer aus gelangen Sie direkt auf die sonnige Terrasse, die zum Entspannen und Verweilen einlädt. Ein kleiner Teich direkt an der Terrasse sorgt für eine harmonische Stimmung und bringt ein Stück Natur direkt vor Ihre Tür. Zurück im Flur gelangen Sie ebenfalls in die großzügige Küche, die mit modernen Einbaugeräten ausgestattet ist und viel Platz zum Kochen bietet. Von der Küche aus erreichen Sie den praktischen Hauswirtschaftsraum, der zusätzlich mit einer Dusche ausgestattet ist. Auch dieser Raum hat einen Zugang nach draußen zu einer überdachten Terrasse. Im Flur zurückgekehrt erreichen Sie das Schlafzimmer, welches sich ideal auch als Büro oder Gästezimmer eignet.

Über die Wendeltreppe gelangen Sie in das Obergeschoss, wo der Flur durch ein großes Dachfenster erleuchtet wird. Im Obergeschoss finden Sie zunächst zwei identisch gestaltete Schlafräume, die jeweils über eine feste Raumpartreppe in einen kleinen Spitzboden führen. Ebenfalls über den Flur erreichbar ist das moderne Badezimmer, welches mit zwei Waschbecken und einer großzügigen Dusche ausgestattet ist. Auch hier sorgt ein Dachfenster für viel Tageslicht. Am Ende des Flurs befindet sich der große Schlafbereich, der derzeit durch einen Schrank abgetrennt ist und über eine Loggia in Süd-Ausrichtung verfügt.

Im Erdgeschoss führt außerdem eine Treppe in den großzügigen Kellerbereich. Hier erwartet Sie zunächst ein Vorraum mit einer Vielzahl von Einbauschränken. Diese praktische Lösung bietet Ihnen ausreichend Stauraum für all Ihre persönlichen Gegenstände.

Dieser gewährt Ihnen unter anderem Zutritt zum Heizungsraum. Das Highlight dieser Immobilie offenbart sich allerdings im nächsten Raum: Eine hier befindliche Infrarot-Sauna sowie die daneben befindliche finnische Sauna laden dazu ein, nach einem langen Tag in eine Welt der Ruhe und Erholung einzutauchen. Um das private Wellness-Erlebnis perfekt abzurunden, stehen Ihnen eine erfrischende Dusche sowie ein Kältebecken zur Verfügung.

Zusätzlich besitzt das Grundstück einen sep. Eingang zur Einliegerwohnung. Beim Betreten werden Sie von einem kleinen Flur empfangen. Auf der linken Seite des Flurs befindet sich das Badezimmer mit Dusche, welches zeitlos gestaltet ist. Rechts vom Flur öffnet sich der Wohn- und Schlafbereich, der durch große Fenster hell und freundlich wirkt. Die Küche mit Einbauküche ist direkt vom Wohn- und Schlafbereich zugänglich. Eine feste Treppe führt hinauf zum Spitzboden, wo zusätzlicher Stauraum zur Verfügung steht.

Zwei praktische Stellplätze sowie ein moderner Schuppen im Garten vollenden dieses Angebot.

Gerade die praktische Einliegerwohnung, der gemütliche Saunabereich und die ruhige Lage überzeugen davon, dass diese Immobilie ein schönes Zuhause nahe der Nordsee bietet.

**CODICE OGGETTO: 25418020 - 26529 Marienhafe**

## Tutto sulla posizione

Die Gemeinde Marienhafe befindet sich in zentraler Lage des niedersächsischen Landkreises Aurich. Angrenzend an die Gemeinde Upgant-Schott sind Sie hier bestens ausgestattet.

Unzählige Supermärkte und kleinere Einkaufsmöglichkeiten im Ortskern und in der Nachbargemeinde ersparen Ihnen lange Wege. In der näheren Umgebung finden Sie verschiedene Schulen und Kindergärten. Ihre medizinische Versorgung wird Ihnen durch einige Ärzte und Apotheken, die im und um den Ortskern verteilt sind, garantiert.

Ländlich und doch zentral – Am anderen Ende der Gemeinde laden endlose Feldwege entlang der weiten Felder zu spannenden Spaziergängen oder Fahrradtouren ein.

Ein weiteres Highlight Ihres neuen Standortes ist die Nähe zur Nordsee, welche Sie in wenigen Autominuten in dem malerischen Fischerdorf Greetsiel oder im Norder Stadtteil erreichen. Der eigene Fähranleger in Norddeich ermöglicht Ihnen eine bequeme Fährüberfahrt zu den ostfriesischen Inseln Norderney und Juist.

Nächstgrößere Städte wie Aurich oder Emden sind innerhalb kurzer Zeit mit dem Auto über die B72 und die B210 zu erreichen. Darüber hinaus bietet Ihnen der ortseigene Bahnhof in Marienhafe eine optimale Möglichkeit, für weitere Strecken den Zug zu nutzen. So können Sie beispielsweise auch die Stadt Emden oder Norden-Norddeich erreichen.

Überzeugen Sie sich selbst von der besonders reinen Luft und dem hohen Lebensstandard, von welchem Sie hier profitieren.

**CODICE OGGETTO: 25418020 - 26529 Marienhaf**

## Ulteriori informazioni

Es liegt ein Energiebedarfsausweis vor.  
Dieser ist gültig bis 15.4.2029.  
Endenergiebedarf beträgt 93.99 kwh/(m<sup>2</sup>\*a).  
Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Gas.  
Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1974.  
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.

**CODICE OGGETTO: 25418020 - 26529 Marienhafte**

## 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)