Marienhafe

Technisch auf dem neuesten Stand – Bungalow mit Stil & Effizienz in beliebter Lage von Marienhafe

??????? ????????: 25335066-2

???? ??????: 459.000 EUR • ?????????: ca. 125 m^2 • ???????: 4 • ?????? ???: 788 m^2

??????? ????????: 25335066-2 - 26529 Marienhafe

- ?? ??? ?????
- ?? ???????
- ?????????? ????????
- ??? ????? ????????
- ??????????? ??? ???????
- ??? ??? ??? ?????????
- ????? ???????????
- ?????????? ????????????

??????? ????????: 25335066-2 - 26529 Marienhafe

?? ??? ?????

??????? ????????	25335066-2
?????????	ca. 125 m²
????? ??????	??????????? ?????
???????	4
????????? ??? ????????	3
????????	2
???? ??????????	2015
????? ??????????	5 x ?????????? ????? ??????????, 1 x ??????

???? ??????	459.000 EUR
?????????	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
???? ???????????	2022
??????? ??????????	?????? ???????
?????????????????? ?????	ca. 44 m²
??????	???????, ?????, ????????????? ???????

??????? ????????: 25335066-2 - 26529 Marienhafe

??????????? ????????

????????? ?????????	?????????? ????????
???? ?????????	?????? ????????? ???? / ?????
????????? ????????????? ?????? ???	06.06.2035
???? ?????????	?????????

????????????? ?????????	VERBRAUCH
?????? ????????? ?????????	65.30 kWh/m²a
????????? ??????????? ????????	B
???? ????????? ??????? ?? ?? ????????? ?????????????	2022

??????? ????????: 25335066-2 - 26529 Marienhafe

?? ???????

??????? ????????: 25335066-2 - 26529 Marienhafe

?? ???????

??????? ????????: 25335066-2 - 26529 Marienhafe

?? ???????

??????? ????????: 25335066-2 - 26529 Marienhafe

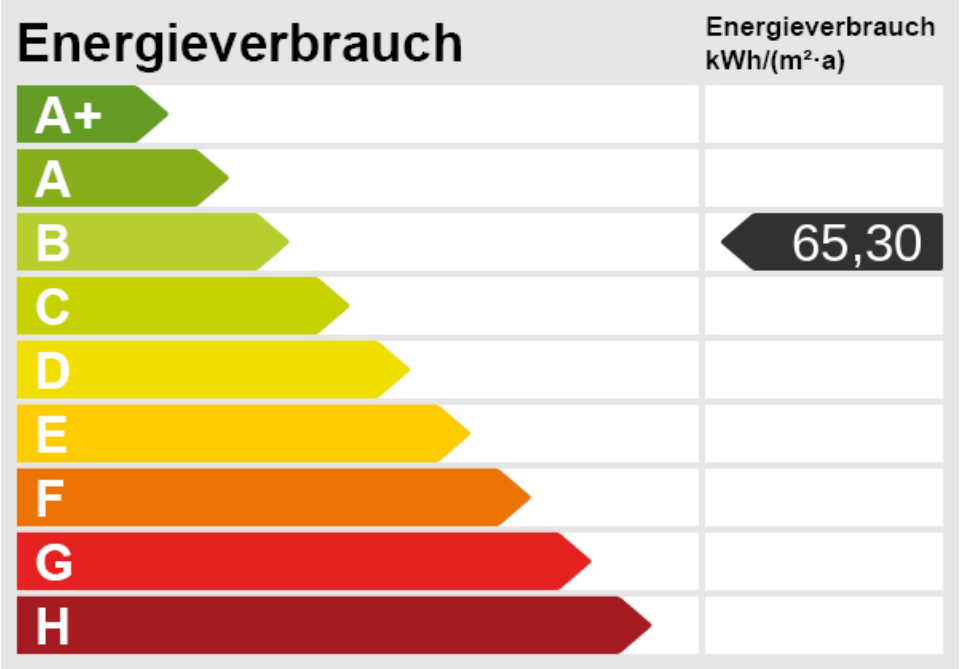
?? ???????

??????? ????????: 25335066-2 - 26529 Marienhafe

?? ???????

??????? ????????: 25335066-2 - 26529 Marienhafe

?? ???????



??????? ????????: 25335066-2 - 26529 Marienhafe

??? ????? ????????

Zum Verkauf steht ein moderner und sehr energieeffizienter Bungalow, der 2015 erbaut und in den letzten Jahren umfangreich modernisiert wurde. Die Wohnfläche von etwa 125 m² erstreckt sich überwiegend über das Erdgeschoss und bietet ausreichend Platz für eine Familie. Der Bungalow befindet sich auf einem großzügigen Grundstück von ca. 788 m², das viel Privatsphäre und Freiraum im eigenen kleinen parkähnlichen Garten bietet.

Das Haus umfasst insgesamt vier Zimmer, darunter zwei Schlafzimmer im Erdgeschoss. Zwei moderne Vollbäder, die 2020 modernisiert beziehungsweise neu erstellt wurden, sorgen für hohen Komfort. Die neuwertige Einbauküche mit modernen Geräten lässt keine Wünsche offen und lädt zum Kochen und Verweilen ein. Das komplette Erdgeschoss ist mit einer Fußbodenheizung ausgestattet, welche durch eine energieeffiziente Wärmepumpe betrieben wird. Diese wurde im Jahr 2022 installiert und sorgt für ein angenehmes Wohnklima bei niedrigen Betriebskosten.

Besondere Highlights der Immobilie sind der komplett ausgebaute Dachboden und der integrierte Personenaufzug, der im Jahr 2019 installiert wurde und barrierefreies Wohnen ermöglicht. Bei der Planung dieser Immobilie wurde Wert auf Energieeffizienz gelegt: Die Photovoltaik-Anlage mit einer Kapazität von 5,18 kWp und einem Batteriespeicher von 10 kWh wurde 2022 installiert und trägt zur Reduzierung der Energiekosten bei. Außerdem steht eine Wallbox bereit, die das Aufladen eines Elektrofahrzeugs ermöglicht.

Ein weiteres Merkmal der Immobilie sind die elektrischen Außenjalousien, die 2020 eingebaut wurden, sowie die Insektenschutzplissees an den Fenstern. Diese bieten optimalen Sonnen- und Sichtschutz und erhöhen den Wohnkomfort zusätzlich. Für Technikliebhaber bietet der Bungalow hochwertige Ausstattungselemente und praktische Lösungen, die auf neuestem Stand sind.

Der Außenbereich besticht durch einen Sommergarten, ein Gartenhaus und ein Gewächshaus, die im Jahr 2020 modernisiert wurden. Hier können Sie entspannt die Gartenarbeit genießen oder einfach die Natur erleben. Die Garage ist mit einem extra hohen elektrischen Garagentor ausgestattet, das 2020 installiert wurde und genügend Platz für ein Wohnmobil bietet. Zudem gibt es in der Garage eine integrierte Werkstatt für handwerkliche Tätigkeiten.

Die Immobilie befindet sich in einer ruhigen und dennoch sehr zentralen Lage mit hervorragender Anbindung an Einkaufsmöglichkeiten, die fußläufig erreichbar sind. Diese

Kombination aus Modernität, Komfort und gut durchdachten Details machen diesen Bungalow perfekt für all jene, die nach einem modernen, effizienten und komfortablen Zuhause suchen.

Potenzielle Käufer sind eingeladen, sich selbst ein Bild von dieser beeindruckenden Immobilie zu machen. Vereinbaren Sie einen Besichtigungstermin und erleben Sie einen Bungalow, der durch seine durchdachte Planung und hochwertigen Modernisierungen überzeugt.

??????? ????????: 25335066-2 - 26529 Marienhafe

????????????? ??? ???????

Sehr gepflegter und modernisierter Allgemeinzustand
Ruhige und sehr zentrale Lage
Einkaufsmöglichkeiten fußläufig erreichbar
Sehr energieeffizientes Wohnen
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
Beim Energieverbrauch ist zu beachten, das hier die Nutzung der Wallbox berücksichtigt ist – somit ist der eigentliche Verbrauch für das Haus noch niedriger!

??????? ????????: 25335066-2 - 26529 Marienhafe

??? ??? ??? ??????????

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.

??????? ????????: 25335066-2 - 26529 Marienhafe

????? ???????????

Es liegt ein Energieverbrauchsausweis vor.
Dieser ist gültig bis 6.6.2035.
Endenergieverbrauch beträgt 65.30 kwh/(m²*a).
Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Luft/wasser Wärmepumpe.
Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 2022.
Die Energieeffizienzklasse ist B.

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 Handelsregisterauszugs, 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.

??????? ????????: 25335066-2 - 26529 Marienhafe

??????????? ????????????

??? ??????????? ??????????, ????????????? ?? ??? ???????? ??????????? ???:

Nils Onken

Fockenbollwerkstraße 1, 26603 Aurich
Tel.: +49 4941 - 99 03 98 0
E-Mail: ostfriesland@von-poll.com

???? ????????? ??????? ??? von Poll Immobilien GmbH

www.von-poll.com