

Marienhufe

Repräsentatives Anwesen mit Einliegerwohnung auf parkähnlichem Grundstück in ruhiger Lage - Wellnessbereich

Codice oggetto: 25418001-1



www.von-poll.com

PREZZO D'ACQUISTO: 890.000 EUR • SUPERFICIE NETTA: ca. 350 m² • VANI: 10 • SUPERFICIE DEL TERRENO: 5.684 m²

Codice oggetto: 25418001-1 - 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: 25418001-1 - 26529 Marienhafé

A colpo d'occhio

Codice oggetto	25418001-1
Superficie netta	ca. 350 m²
Tipologia tetto	mansarda
Vani	10
Camere da letto	6
Bagni	3
Anno di costruzione	1988
Garage/Posto auto	5 x superficie libera, 2 x Garage

Prezzo d'acquisto	890.000 EUR
Casa	Casa unifamiliare
Compenso di mediazione	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Modernizzazione / Riqualficazione	2014
Stato dell'immobile	Curato
Tipologia costruttiva	massiccio
Superficie lorda	ca. 110 m²
Caratteristiche	Terrazza, Bagni di servizio, Sauna, Caminetto, Giardino / uso comune, Cucina componibile, Balcone

Codice oggetto: 25418001-1 - 26529 Marienhafé

Dati energetici

Tipologia di riscaldamento	a pavimento	Certificazione energetica	Attestato Prestazione Energetica
Riscaldamento	Gas	Consumo energetico	99.50 kWh/m²a
Certificazione energetica valido fino a	08.02.2033	Classe di efficienza energetica	C
Fonte di alimentazione	Gas	Anno di costruzione secondo il certificato energetico	1987

Codice oggetto: 25418001-1 - 26529 Marienhafé

La proprietà



Codice oggetto: 25418001-1 - 26529 Marienhafé

La proprietà



Codice oggetto: 25418001-1 - 26529 Marienhafé

La proprietà



Codice oggetto: 25418001-1 - 26529 Marienhafé

La proprietà



Codice oggetto: 25418001-1 - 26529 Marienhafé

La proprietà



Codice oggetto: 25418001-1 - 26529 Marienhafé

La proprietà



Codice oggetto: 25418001-1 - 26529 Marienhafè

La proprietà



Codice oggetto: 25418001-1 - 26529 Marienhafte

Una prima impressione

Dieses gepflegte Anwesen bestehend aus einem Haupthaus, einer Einliegerwohnung, sowie einem großzügigen Gartenhaus wurde auf einem ca. 3.840 m² großen Eigentumsgrundstück errichtet. Ein direkt dahinterliegendes Grundstück mit einer Größe von ca. 1.828 m² erweitert das Eigentum.

Mit einer Wohnfläche von ca. 350 m² bietet diese Immobilie ausreichend Platz für eine große Familie. Die Villa verfügt über insgesamt 10 Zimmer, darunter 6 Schlafzimmer und 3 Badezimmer.

Ihr neues Zuhause besticht durch eine gelungene Grundrissgestaltung, großzügige Fensterfronten und hochwertige Materialien. Die Ausstattung ist exklusiv und sorgt für ein angenehmes Wohngefühl. Im Erdgeschoss verleiht die Fußbodenheizung zusammen mit einem eindrucksvollen Gas Kamin und einem traditionellen Kachelofen eine warme Atmosphäre

Der Wellnessbereich mit Schwimmbad und Sauna, der 1997 hinzugefügt wurde, lädt zu intensiver Erholung ein. Das Schwimmbad wurde von den jetzigen Bewohnern geschlossen, ist aber unkompliziert wieder reaktivierbar. Hier kann man sich nach einem anstrengenden Tag entspannen und die Seele baumeln lassen.

Eine gemütliche Einliegerwohnung mit separatem Zugang, ist u.a. ideal für Gäste oder auch als separater Arbeitsbereich im Büro oder Homeoffice.

Ein Highlight des Anwesens ist der komplett eingezäunte Garten, der durch seine Gestaltung als parkähnlich bezeichnet werden kann. Verschiedene Terrassen und der Balkon eröffnen vielseitige Möglichkeiten zur Erholung im Freien. Zusätzlich verfügt der Außenbereich über eine Werkstatt, ein Gerätehaus, eine Fahrradgarage sowie ein überdachtes Holzlager.

Die Lage des Hauses ist ideal für Familien, die Ruhe und Natur suchen.

Ein geräumiges Gartenhaus auf dem Grundstück, bietet darüber hinaus weitere Nutzungsmöglichkeiten.

Für Ihre Fahrzeuge steht Ihnen eine Doppelgarage mit Sektionaltor und fünf weitere PKW-Stellplätze zur Verfügung. Die Zufahrt zur Villa erfolgt durch ein elektrisches Tor, das zusätzliche Sicherheit gewährleistet.

Diese Villa eignet sich sowohl für Familien als auch für Käufer, die auf der Suche nach

einem repräsentativen und gleichzeitig vielseitigen Wohnsitz sind. Dank der umfassenden Modernisierungen und der hochwertigen Ausstattung erfüllt dieses Anwesen hohe Ansprüche an modernes komfortables Wohnen und bietet gleichzeitig ausreichend Raum zur Verwirklichung individueller Wohnträume.

Eine Besichtigung lohnt sich, um das volle Potenzial dieser Immobilie zu entdecken.

Codice oggetto: 25418001-1 - 26529 Marienhafte

Dettagli dei servizi

Wellnessbereich
Hochwertige Materialien
Drei moderne Bäder
Einbauküchen
Hochwertige Einbauschränke
HWR
Großzügiger Parkähnlicher Außenbereich
Uneinsehbarer Garten (komplett eingezäunt)
Gerätehaus
Fahrradgarage
Holzlager
Großes Garten-Haus
Einliegerwohnung mit sep. Zugang
Doppelgarage m. Sektionaltor
Bodentiefe Fenster
Kachelofen
Gas-Kamin
Fußbodenheizung (EG)
Bibliothek
Schlafzimmer mit Loggia
Außenjalousien
Ausgebauter Dachboden als weitere Nutzfläche
Terrassen
Große Auffahrt
Solarthermie
Elektr. Toranlage
Fünf PKW Stellplätze

Codice oggetto: 25418001-1 - 26529 Marienhaf

Tutto sulla posizione

Diese interessante Immobilie befindet sich in der idyllischen Gemeinde Marienhaf, welche Teil der Samtgemeinde Brookmerland ist. Aufgrund der exzellenten Lage in einer Seitenstraße können Sie Ihren traumhaften Garten in vollkommener Ruhe genießen.

Sowohl Schulen als auch Kindergärten, Einkaufsmöglichkeiten 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: 25418001-1 - 26529 Marienhafte

Ulteriori informazioni

Es liegt ein Energiebedarfsausweis vor.

Dieser ist gültig bis 8.2.2033.

Endenergiebedarf beträgt 99.50 kwh/(m²*a).

Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Gas.

Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1987.

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: 25418001-1 - 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

Alla clausola di esclusione di responsabilità di von Poll Immobilien GmbH

www.von-poll.com