

Wirdum – Marienhäfe

# Stilvolles Ein-/Zweifamilienhaus: Sofort einzugsbereit, voll möbliert mit Sauna und Garage

Objektnummer: 24418080

Neuvorstellung



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

KAUFPREIS: 299.000 EUR • WOHNFLÄCHE: ca. 140 m<sup>2</sup> • ZIMMER: 6 • GRUNDSTÜCK: 287 m<sup>2</sup>

Objektnummer: 24418080 - 26529 Wirdum – Marienhaf

- Auf einen Blick
- Die Immobilie
- Auf einen Blick: Energiedaten
- Ein erster Eindruck
- Ausstattung und Details
- Alles zum Standort
- Weitere Informationen
- Ansprechpartner

Objektnummer: 24418080 - 26529 Wirdum – Marienhafte

## Auf einen Blick

|               |                        |                            |   |
|---------------|------------------------|----------------------------|---|
| Objektnummer  | 24418080               | Kaufpreis                  | 299.000 EUR   |
| Wohnfläche    | ca. 140 m <sup>2</sup> | Haus                       | Zweifamilienhaus  |
| Dachform      | Satteldach             | Provision                  | Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises |
| Bezugsfrei ab | nach Vereinbarung      | Modernisierung / Sanierung | 2023  |
| Zimmer        | 6                      | Bauweise                   | Massiv  |
| Schlafzimmer  | 4                      | Nutzfläche                 | ca. 43 m <sup>2</sup>   |
| Badezimmer    | 2                      | Ausstattung                | Terrasse, Sauna, Einbauküche  |
| Baujahr       | 1900                   |                            |   |
| Stellplatz    | 1 x Garage             |                            |   |

Objektnummer: 24418080 - 26529 Wirdum – Marienhäfe

## Auf einen Blick: Energiedaten

|                            |                |                         |                             |
|----------------------------|----------------|-------------------------|-----------------------------|
| Heizungsart                | Zentralheizung | Energieinformationen    | BEDARF                      |
| Wesentlicher Energieträger | Gas            | Endenergiebedarf        | 202.20 kWh/m <sup>2</sup> a |
| Energieausweis gültig bis  | 22.07.2034     | Energie-Effizienzklasse | G                           |
| Befuerung                  | Gas            |                         |                             |

Objektnummer: 24418080 - 26529 Wirdum – Marienhäfe

## Die Immobilie



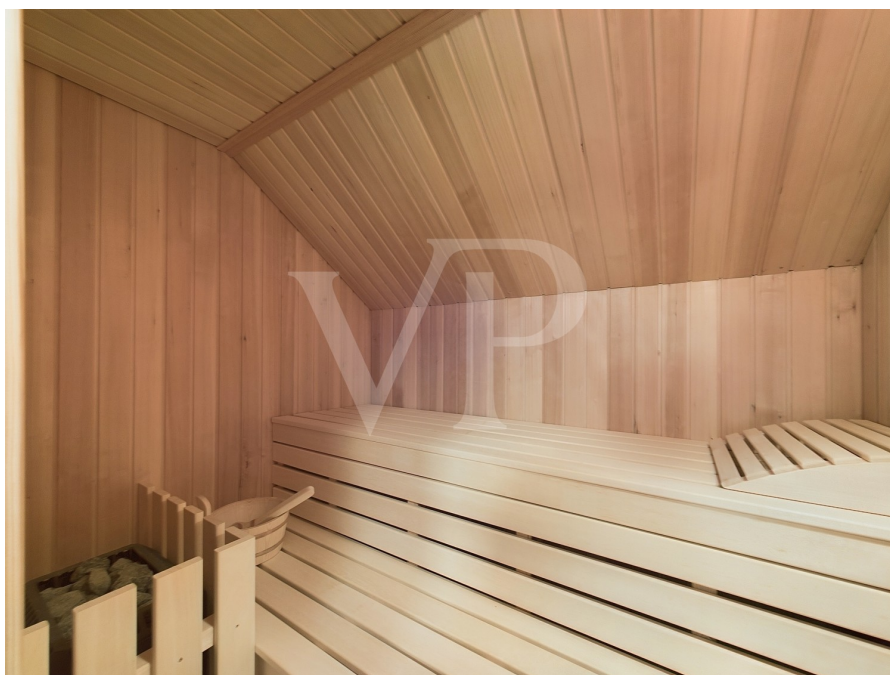
Objektnummer: 24418080 - 26529 Wirdum – Marienhäfe

## Die Immobilie



Objektnummer: 24418080 - 26529 Wirdum – Marienhäfe

## Die Immobilie



Objektnummer: 24418080 - 26529 Wirdum – Marienhäfe

## Die Immobilie





Objektnummer: 24418080 - 26529 Wirdum – Marienhäfe

## Die Immobilie



Objektnummer: 24418080 - 26529 Wirdum – Marienhäfe

## Die Immobilie



Objektnummer: 24418080 - 26529 Wirdum – Marienhäfe

## Ein erster Eindruck

Dieses top gepflegte und modernisierte Ein-/Zweifamilienhaus bietet Ihnen auf einem pflegeleichten ca. 287 qm großen Grundstück ein komfortables und modernes Wohnambiente. Mit einer Gesamtwohnfläche von ca. 150 qm, verteilt auf zwei Wohneinheiten, eignet sich dieses Haus ideal für eine größere Familie oder zur Nutzung als Generationenhaus. Erdgeschoss: Auf ca. 85 qm Wohnfläche erwartet Sie eine großzügige und barrierefreie Raumaufteilung. Das Erdgeschoss bietet zwei geräumige Schlafräume, ein hochwertiges Badezimmer mit Sauna sowie einen Badewannen-Whirlpool, der zum Entspannen einlädt. Der helle und offene Wohnbereich bietet Zugang zu den liebevoll gestalteten Außenanlagen. Obergeschoss: Das Obergeschoss bietet auf ca. 65 qm zwei weitere Schlafräume, eine Küche, sowie ein Vollbad mit Dusche. Diese Etage eignet sich perfekt als eigenständige Wohneinheit oder als Erweiterung für die Familie. Ausstattung und Besonderheiten: •Kernsanierung: Nach einem Brand 1992 wurde das Haus vollständig kernsaniert. •Renovierung und Modernisierung: 2011 erfolgte eine umfassende Renovierung, die das Haus auf den neuesten Stand der Technik brachte. •Heizung: 2023 wurden zwei neue Heizungsanlagen mit modernster Brennwerttechnik eingebaut, die auf Gasmischbetrieb vorbereitet sind. •Smart Home: Über das SmartHome-System können Sie Heizkörper, die Einbruchmeldeanlage sowie den Zugang zum Gebäude steuern. Das Haus verfügt zudem über eine Videoüberwachung mit fünf Kameras. •Außenanlagen: Die Außenanlagen wurden 2023 neu gestaltet und sind äußerst pflegeleicht mit hochwertigen Großflächenfliesen und Naturstein angelegt. Auch die Zaunanlage wurde komplett erneuert. •Isoliergarage: Eine neue, 4x7 Meter große Isoliergarage bietet ausreichend Platz für Ihr Fahrzeug und zusätzlichen Stauraum. Dieses Haus wurde stets selbst genutzt und niemals vermietet, was seinen gepflegten Zustand und die hochwertige Ausstattung unterstreicht. Es gibt keinen Wartungsstau, und das Haus ist dank der kompletten Möblierung sofort einzugsbereit. Zögern Sie nicht und vereinbaren Sie noch heute einen Besichtigungstermin für dieses einzigartige Angebot!

Objektnummer: 24418080 - 26529 Wirdum – Marienhafte

## Ausstattung und Details

Kein Wartungsstau  
Ebenerdig bewohnbar  
Sehr gepflegter Allgemeinzustand  
Zwei getrennte Wohneinheiten (EG ca. 85qm, OG ca. 65 qm)  
Windfang vor dem Hauseingang  
Neue Haustür  
Fenster abschließbar  
Außenjalousien  
Sauna und Badewannen-Whirlpool im Erdgeschoss  
Separater Abstellraum inkl. Waschmaschinenanschluss  
Neue Isoliergarage (4,00 x 7,00 m)  
Neue und pflegeleichte Außenanlagen inkl. Drainage  
Dach- und Seitenmarkise in Gastroqualität  
Hochwertige Terrassenüberdachung  
Neue Zaunanlage  
Mülltonnenbox  
Hochwertige Teilverkleidung des Hauses aus Metall  
Videoüberwachung mit 5 Kameras  
Einbruchmeldeanlage (SmartHome)  
Zwei neue Heizungsanlagen (SmartHome)  
Zugangsregelung zum Gebäude (SmartHome)  
Inklusive der kompletten hochwertigen Möblierung, Waschmaschine und Trockner  
Die Immobilie wurde nicht fremdvermietet – komplett selbstgenutzt

Objektnummer: 24418080 - 26529 Wirdum – Marienhafe

## Alles zum Standort

Dieses komplett sanierte und modernisierte Ein-/Zweifamilienhaus befindet sich in zentraler Lage von Wirdum. Wirdum gehört zur Samtgemeinde Brookmerland im Landkreis Aurich und besticht durch seine sehr zentrale Lage mitten in Ostfriesland. Die Gemeinde Wirdum gehört zu den ältesten Warfendörfern in der Region. Der Ort verzeichnet aktuell ca. 1100 Einwohner und überzeugt mit einer einzigartigen Landschaft. Unzählige Feldwege laden zu ausgedehnten Spaziergängen und entspannten Radtouren ein. Hier erleben Sie ein idyllisches und gemeinschaftliches Zusammenleben. Im Ortskern finden Sie einen Landgasthof und eine Tankstelle. Durch die Nähe zu Marienhafe und Norden erreichen Sie alle Geschäfte des täglichen Bedarfs in wenigen Autominuten. Beide Orte bieten Ihnen verschiedene Restaurants und einladende Cafés, in welchen Sie gemütlich Zeit mit Ihren Liebsten verbringen können. Darüber hinaus lädt die historische Norder Innenstadt zu einem angenehmen Besuch ein. Sowohl in Marienhafe als auch in Norden finden Sie verschiedene Schulen, Kindergärten, Ärzte und Apotheken, die Ihre medizinische Versorgung garantieren. Gleichzeitig gewinnt Ihr neuer Standort durch die Nähe zur Nordsee an Attraktivität. In kurzer Zeit erreichen Sie das Meer im Norder Stadtteil Norddeich oder in dem historischen Fischerdorf Greetsiel. Von Norddeich aus können Sie bequem mit der Fähre zu einer der ostfriesischen Inseln Norderney oder Juist fahren. Lassen Sie sich hier von den endlosen Sandstränden und der einzigartigen Natur des Weltnaturerbes Wattenmeer überzeugen. Größere Städte wie Aurich oder Emden erreichen Sie durch die zentrale Lage ebenfalls problemlos in kurzer Zeit mit dem Auto. Die Gemeinde Marienhafe ist darüber hinaus mit einem Bahnhof ausgestattet, der Ihnen unter anderem ermöglicht, die Stadt Emde und weitere mit dem Zug zu erreichen.

Objektnummer: 24418080 - 26529 Wirdum – Marienhafte

## Weitere Informationen

Es liegt ein Energiebedarfsausweis vor. Dieser ist gültig bis 22.7.2034. Endenergiebedarf beträgt 202.20 kWh/(m<sup>2</sup>\*a). Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Gas. Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 2022. Die Energieeffizienzklasse ist G.

**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.

Objektnummer: 24418080 - 26529 Wirdum – Marienhafte

## Ansprechpartner

Weitere Informationen erhalten Sie über Ihren Ansprechpartner:

Nils Onken

---

Fockenbollwerkstraße 1 Aurich / Ostfriesland

E-Mail: [ostfriesland@von-poll.com](mailto:ostfriesland@von-poll.com)

*To Disclaimer of von Poll Immobilien GmbH*

---

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