

Marienhafe / Tjüche – Marienhafe

# Ihr Rückzugsort in Marienhafe – Charmantes Einfamilienhaus mit großem Garten

Objektnummer: 25335022



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

**KAUFPREIS: 199.000 EUR • WOHNFLÄCHE: ca. 110 m<sup>2</sup> • ZIMMER: 4 • GRUNDSTÜCK: 994 m<sup>2</sup>**

Objektnummer: 25335022 - 26529 Marienhafte / Tjüche – Marienhafte

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

Objektnummer: 25335022 - 26529 Marienhafte / Tjüche – Marienhafte

## Auf einen Blick

Objektnummer	25335022
Wohnfläche	ca. 110 m <sup>2</sup>
Dachform	Satteldach
Zimmer	4
Schlafzimmer	3
Badezimmer	2
Baujahr	1963
Stellplatz	2 x Freiplatz, 1 x Garage

Kaufpreis	199.000 EUR
Haus	Einfamilienhaus
Provision	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Modernisierung / Sanierung	2003
Bauweise	Massiv
Nutzfläche	ca. 17 m <sup>2</sup>
Ausstattung	Terrasse, Garten/-mitbenutzung, Einbauküche

Objektnummer: 25335022 - 26529 Marienhafef / Tjüchefe – Marienhafef

## Auf einen Blick: Energiedaten

Heizungsart	Zentralheizung	Energieinformationen	BEDARF
Wesentlicher Energieträger	Gas	Endenergiebedarf	413.50 kWh/m <sup>2</sup> a
Energieausweis gültig bis	21.03.2035	Energie-Effizienzklasse	H
Befuerung	Gas	Baujahr laut Energieausweis	1963

Objektnummer: 25335022 - 26529 Marienhafe / Tjüche – Marienhafe

## Die Immobilie



Objektnummer: 25335022 - 26529 Marienhafte / Tjüche – Marienhafte

## Die Immobilie



Objektnummer: 25335022 - 26529 Marienhafte / Tjüche – Marienhafte

## Die Immobilie



Objektnummer: 25335022 - 26529 Marienhafte / Tjüche – Marienhafte

## Die Immobilie





Objektnummer: 25335022 - 26529 Marienhafe / Tjüche – Marienhafe

## Die Immobilie



Objektnummer: 25335022 - 26529 Marienhafte / Tjüche – Marienhafte

## Die Immobilie



Objektnummer: 25335022 - 26529 Marienhafte / Tjüche – Marienhafte

## Die Immobilie



Objektnummer: 25335022 - 26529 Marienhafte / Tjüche – Marienhafte

## Ein erster Eindruck

Dieses attraktive Einfamilienhaus bietet großzügige Wohnverhältnisse und vielfältige Nutzungsmöglichkeiten auf ca. 110 m<sup>2</sup> Wohnfläche, die durch eine zusätzliche Nutzfläche von ca. 17 m<sup>2</sup> ergänzt wird. Das im Jahr 1963 errichtete und im Jahr 2003 modernisierte Einfamilienhaus präsentiert sich in einem gepflegten Zustand. Die großzügige Grundstücksfläche von ca. 994 m<sup>2</sup> bietet viel Raum für individuelle Gestaltungsideen und die ruhige Lage des Objekts trägt zur hohen Lebensqualität bei. Die großzügige Raumaufteilung mit einem durchdachten Grundriss ermöglicht das ebenerdige Wohnen. Insgesamt verfügt die Immobilie über vier Zimmer, wovon drei als Schlafzimmer genutzt werden können. Somit eignet sich das Objekt insbesondere für Familien und alle, die zusätzliche Arbeits- oder Gästezimmer benötigen. Die zwei Bäder wurden im Jahr 2003 erneuert und verfügen, ebenso wie die Küche und das Büro im Anbau, über eine Fußbodenheizung. Diese sorgt für zusätzlichen Komfort und Wärme, besonders in den kälteren Monaten. Die zentralen Wohnbereiche befinden sich im Erdgeschoss des Hauses und ermöglichen das ebenerdige Wohnen. Im Jahr 2003 wurden die Heiztherme, die Elektrik sowie die Dachdämmung auf den neuesten Stand gebracht. Die Modernisierung dieser zentralen Komponenten stellt sicher, dass die Immobilie den Ansprüchen modernen Wohnens gerecht wird. Das Haus ist teilunterkellert, was zusätzlichen Stauraum bietet. Darüber hinaus gibt es eine großzügige Terrasse, die direkt in den Garten führt und sich ideal für gesellige Abende und Entspannung im Freien eignet. Der großzügige Anbau bietet zusätzlichen Raum, der nach individuellen Bedürfnissen genutzt werden kann. Hier befinden sich beispielsweise die Garage mit integrierter Werkbank und direktem Zugang zum Wohnhaus, ein Geräteschuppen und ein externer Abstellraum sowie zwei weitere Räume, die vielseitige Nutzungsmöglichkeiten eröffnen. Insgesamt bietet diese Immobilie eine hervorragende Kombination aus durchdachter Gestaltung und ruhiger Lage. Sie ist ideal für Käufer, die ein gepflegtes Haus mit Freiraum für persönliche Anpassungen suchen. Bei Interesse an dieser Immobilie empfehlen wir eine Besichtigung, um sich selbst ein Bild von den Gegebenheiten und dem vielfältigen Potenzial zu machen. Gerne stehen wir Ihnen für weitere Informationen und zur Vereinbarung eines Besichtigungstermins zur Verfügung.

Objektnummer: 25335022 - 26529 Marienhafte / Tjüche – Marienhafte

## Ausstattung und Details

- Ruhige Lage
- Weitblick
- Großes Grundstück
- Großzügiger Anbau
- Garage mit Werkbank
- Externer Abstellraum
- Terrasse
- Einbauküche
- Fußbodenheizung in Bädern, Küche und Büro
- Ebenerdiges Wohnen
- Durchdachter Grundriss
- Teilunterkellert
- Iso-Doppelverglasung
- Heiztherme 2003
- Elektrik 2003
- Dachdämmung im Wohnhaus 2003
- Bäder 2003

Objektnummer: 25335022 - 26529 Marienhafe / Tjüche – Marienhafe

## Alles zum Standort

Die Immobilie liegt in der malerischen Gemeinde Marienhafe, die Teil der Samtgemeinde Brookmerland im Landkreis Aurich in Ostfriesland ist. Marienhafe ist umgeben von weitläufigen Feldern und Wiesen und besticht durch ihre ruhige und naturnahe Lage. Im Herzen des Ortes finden sich zahlreiche Annehmlichkeiten des täglichen Bedarfs, die in wenigen Gehminuten erreichbar sind. Der Ortskern verfügt über gemütliche Cafés bis hin zu kleinen, liebevollen Geschäften, die zum Stöbern einladen. Besonders hervorzuheben ist die historische Marienkirche mit ihrem markanten Turm, die dem Ort eine besondere Atmosphäre verleiht. Die Umgebung der Immobilie ist von einer malerischen Landschaft geprägt, die ideal für Spaziergänge und Fahrradtouren ist. Der Blick auf die Natur, gepaart mit der ländlichen Idylle, macht dies zu einem ganz besonderen Ort, an dem sich Lebensqualität und Naturverbundenheit wunderbar vereinen. Marienhafe ist der ideale Ort für alle, die das ländliche Leben mit einer guten Anbindung an größere Städte verbinden möchten. Die etwa 20 Kilometer entfernte Stadt Emden und die 10 Kilometer entfernte Stadt Norden sind schnell zu erreichen, während der nahegelegene Bahnhof in Marienhafe für eine bequeme Anreise per Zug sorgt.

Objektnummer: 25335022 - 26529 Marienhafte / Tjüche – Marienhafte

## Weitere Informationen

Es liegt ein Energiebedarfsausweis vor. Dieser ist gültig bis 21.3.2035. Endenergiebedarf beträgt 413.50 kWh/(m<sup>2</sup>\*a). Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Gas. Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1963. Die Energieeffizienzklasse ist H.

**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: 25335022 - 26529 Marienhafte / Tjüche – 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)