

Wirdum – Marienhäfe

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

Property ID: 24418080

Neuvorstellung



www.von-poll.com

PURCHASE PRICE: 299.000 EUR • LIVING SPACE: ca. 140 m² • ROOMS: 6 • LAND AREA: 287 m²

Property ID: 24418080 - 26529 Wirdum – Marienhafé

- At a glance
- The property
- Energy Data
- A first impression
- Details of amenities
- All about the location
- Other information
- Contact partner

Property ID: 24418080 - 26529 Wirdum – Marienhafé

At a glance

Property ID	24418080	Purchase Price	299.000 EUR
Living Space	ca. 140 m ²	Commission	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Roof Type	Gabled roof	Modernisation / Refurbishment	2023
Available from	According to the arrangement	Condition of property	Renovated
Rooms	6	Construction method	Solid
Bedrooms	4	Usable Space	ca. 43 m ²
Bathrooms	2	Equipment	Terrace, Sauna, Built-in kitchen
Year of construction	1900		
Type of parking	1 x Garage		

Property ID: 24418080 - 26529 Wirdum – Marienhaf

Energy Data

Type of heating	Central heating	Energy Certificate	Energy demand certificate
Energy Source	Gas	Final Energy Demand	202.20 kWh/m ² a
Energy certificate valid until	22.07.2034	Energy efficiency class	G
Power Source	Gas		

Property ID: 24418080 - 26529 Wirdum – Marienhaf

The property



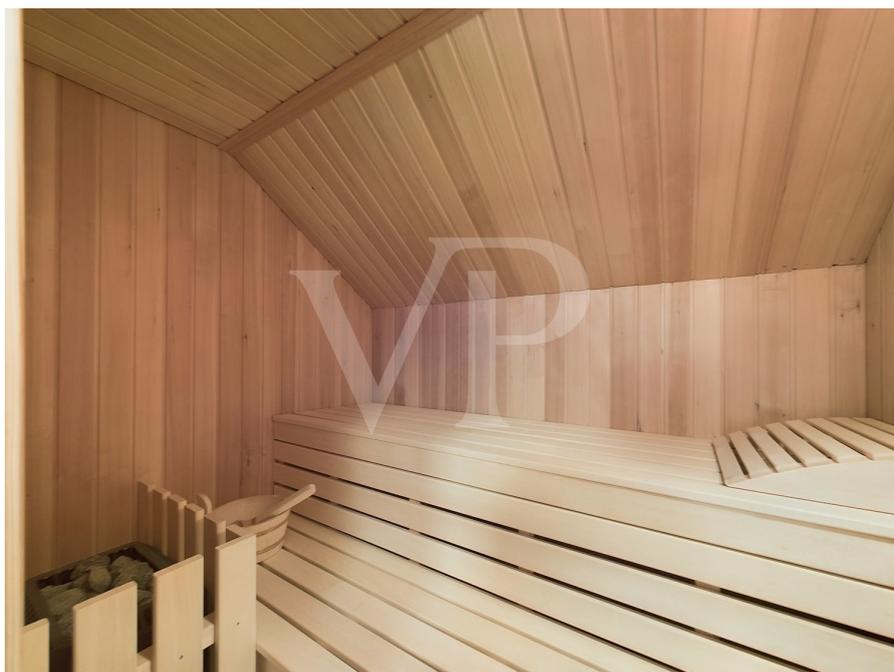
Property ID: 24418080 - 26529 Wirdum – Marienhaf

The property



Property ID: 24418080 - 26529 Wirdum – Marienhaf

The property



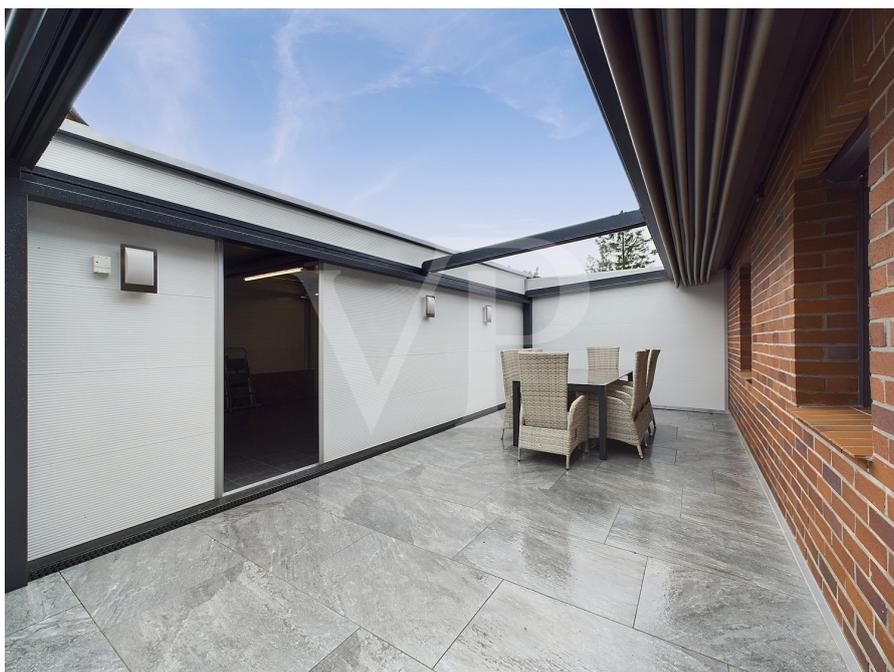
Property ID: 24418080 - 26529 Wirdum – Marienhafte

The property



Property ID: 24418080 - 26529 Wirdum – Marienhafé

The property



Property ID: 24418080 - 26529 Wirdum – Marienhaf

The property



Property ID: 24418080 - 26529 Wirdum – Marienhafé

A first impression

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!

Property ID: 24418080 - 26529 Wirdum – Marienhafte

Details of amenities

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

Property ID: 24418080 - 26529 Wirdum – Marienhaf

All about the location

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 Marienhaf 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 Marienhaf 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 Marienhaf ist darüber hinaus mit einem Bahnhof ausgestattet, der Ihnen unter anderem ermöglicht, die Stadt Emde und weitere mit dem Zug zu erreichen.

Property ID: 24418080 - 26529 Wirdum – Marienhafte

Other information

Es liegt ein Energiebedarfsausweis vor. Dieser ist gültig bis 22.7.2034. Endenergiebedarf beträgt 202.20 kWh/(m²*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.

Property ID: 24418080 - 26529 Wirdum – Marienhaf

Contact partner

For further information, please contact your contact person:

Nils Onken

Fockenbollwerkstraße 1 Aurich / East Frisia

E-Mail: ostfriesland@von-poll.com

To Disclaimer of von Poll Immobilien GmbH

www.von-poll.com