

Marienhafe – Marienhafe

# Ebenerdig bewohnbarer Winkelbungalow mit Wintergarten in ruhiger Lage von Marienhafe

????????? ??????????: 24418115

Neuvorstellung



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

???? ??????: 259.000 EUR • ??????????: ca. 152 m<sup>2</sup> • ?????????: 3 • ??????? ????: 1.055 m<sup>2</sup>

???????? ??????????: 24418115 - 26529 Marienhafte – Marienhafte

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

???????? ??????????: 24418115 - 26529 Marienhaf e – Marienhaf e

?? ??? ??????

???????? ??????????	24418115	????? ???????	259.000 EUR
????????????	ca. 152 m <sup>2</sup>	????????????	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
?????? ???????	???????????????? ??????		
????????	3		
???????????? ??? ????????	2	???????? ????????????	???????
????????	1	???????????????????? ??????	ca. 24 m <sup>2</sup>
????? ?????????????	1970		
?????? ?????????????	1 x ?????????? ??? ?????????????, 4 x ????????????? ?????? ?????????????	????????	????????, ??????, ????????????????? ????????

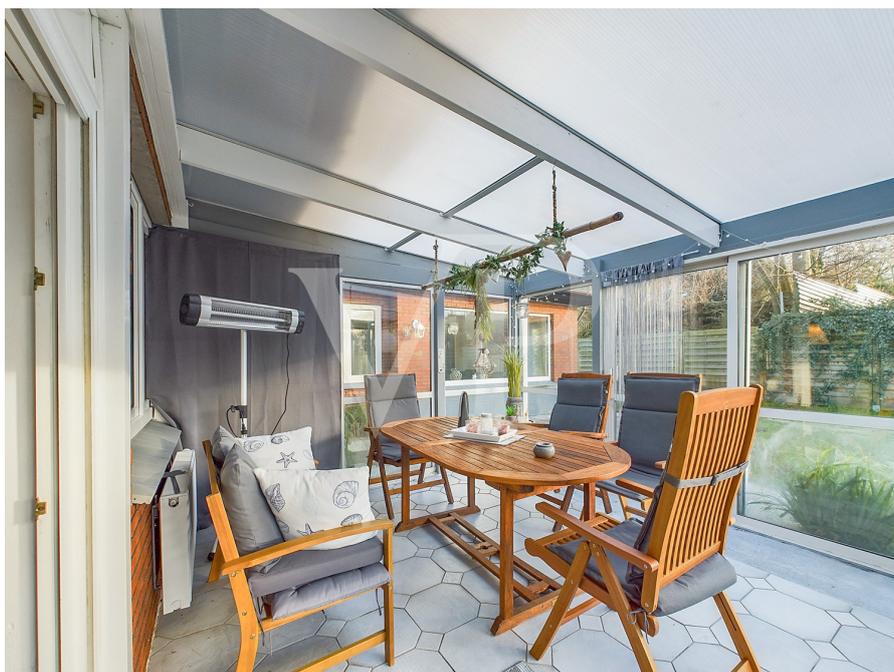
???????? ??????????: 24418115 - 26529 Marienhaf e – Marienhaf e

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

?????????? ??????????	????????? ??????????	????????????????? ????????????	BEDARF
????? ???????????	??????	????????? ??????? ????????????	300.90 kWh/m <sup>2</sup> a
????????????? ????????????????? ????????? ???	22.12.2034	???????????? ????????????? ????????????	H
????? ???????????	??????	????? ????????????? ????????? ?? ?? ????????????? ?????????????????	1970

???????? ??????????: 24418115 - 26529 Marienhaf - Marienhaf

?? ?????????



???????? ?????????: 24418115 - 26529 Marienhaf e – Marienhaf e

?? ?????????



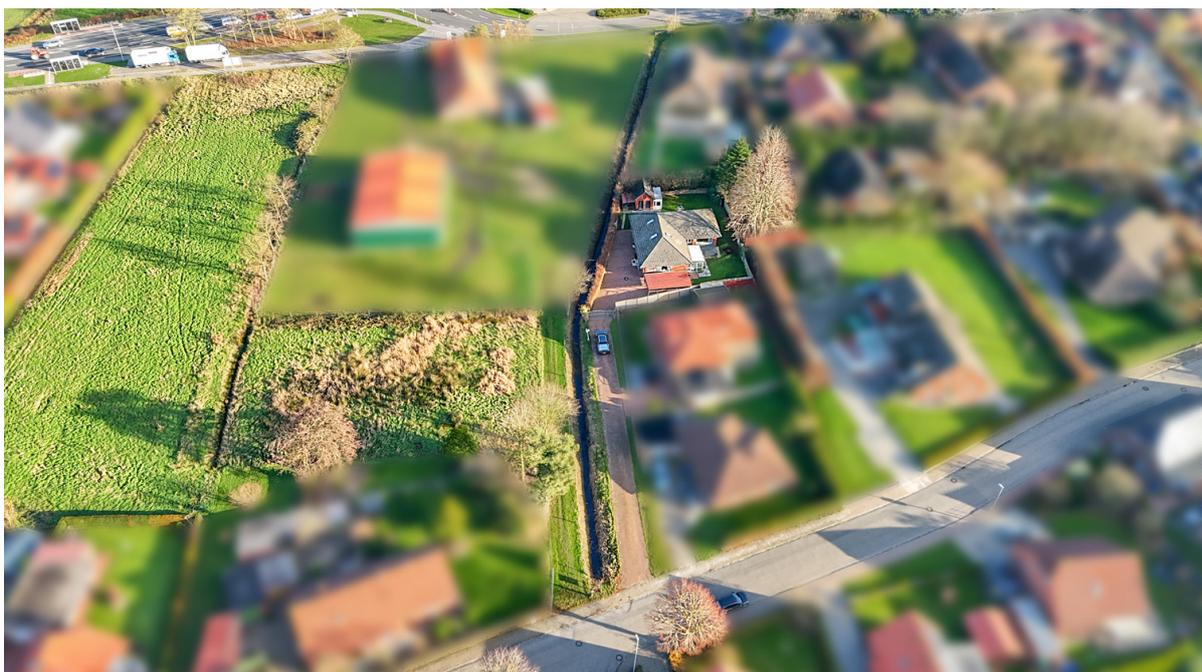
???????? ??????????: 24418115 - 26529 Marienhafe – Marienhafe

?? ?????????



??????? ???????: 24418115 - 26529 Marienhafe – Marienhafe

?? ????????



??????? ???????: 24418115 - 26529 Marienhafe – Marienhafe

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

Willkommen Zuhause! Dieser ebenerdig bewohnbare Winkelbungalow aus dem Jahr 1970 bietet Ihnen auf einer Wohnfläche von ca. 152m<sup>2</sup> ein vielfältiges Raumangebot in einer naturnahen Umgebung. Die Immobilie liegt am Ende einer langen Eigentumsauffahrt. Beim Betreten gelangen Sie zunächst in den Eingangsbereich welcher zur Rechten durch einen Vorhang unterteilt wurde. Die hinter dem Vorhang befindliche Seite des Raumes wird aktuell als Abstellraum genutzt. Der Eingangsbereich mündet in einer geräumigen Küche. Hier findet nicht nur eine gemütliche Essgruppe ihren Platz, auch der Wintergarten ist von hier aus problemlos zu erreichen. Der Wintergarten kann durch Heizstrahler beheizt werden und dient so auch im Winter als gemütlicher Ort des Zusammenkommens. Von der Küche aus gelangen Sie durch einen Flur in den hinteren Teil der Immobilie. Hier findet sich neben einem großzügig angelegten Wohnzimmer auch ein helles Vollbad. Ausgestattet mit zwei Waschbecken, Fußbodenheizung einem Musik-System und Fenstern profitieren Sie hier von einem hohen Komfort. Am Ende des Flures gelangen Sie zu dem Schlafzimmer, welches auch von dem Eingangsbereich aus zu erreichen ist, und zu einem Gästezimmer. Die Besonderheit des Gästezimmers ist die eingebaute Dusche und das separate WC, sodass auch Ihre Gäste hier einen hohen Wohlfühl-Faktor erleben können. Durch eine Tür im Flur gelangen Sie über ein paar Stufen zu der Treppe, welche ins Dachgeschoss führt. Das Dachgeschoss ist teilweise ausgebaut und lässt sich als Nutzfläche individuell nutzen. Im Außenbereich rundet neben dem Carport auch ein massives Gartenhäuschen das Angebot ab. Das Gartenhäuschen lässt sich individuell gestalten. Die Immobilie verfügt zudem über einen kleinen Teilkeller, welcher je nach Wetterlage Feuchtigkeit aufweist. Innerhalb der letzten Jahre wurden laufend Renovierungen und Umbaumaßnahmen durchgeführt.

??????? ???????: 24418115 - 26529 Marienhaf - Marienhaf

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

- Eigentumsauffahrt
- Ebenerdig bewohnbar
- Tlw. renoviert
- Möblierte Übernahme möglich
- Badezimmer mit Fußbodenheizung und Lautsprechern
- Feuchter Teilkeller
- Ausbaureserve im Dachgeschoss
- Wintergarten
- Umzäuntes Grundstück
- Carport
- Massives Gartenhaus

??????? ???????: 24418115 - 26529 Marienhafe – Marienhafe

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

Die Gemeinde Marienhafe befindet sich in zentraler Lage des niedersächsischen Landkreises Aurich. Angrenzend an die Gemeinde Upgant-Schott sind Sie hier bestens ausgestattet. Unzählige Supermärkte und kleinere Einkaufsmöglichkeiten im Ortskern und in der Nachbargemeinde ersparen Ihnen lange Wege. In der näheren Umgebung finden Sie verschiedene Schulen und Kindergärten. Ihre medizinische Versorgung wird Ihnen durch einige Ärzte und Apotheken, die im und um den Ortskern verteilt sind, garantiert. Ländlich und doch zentral – am anderen Ende der Gemeinde laden endlose Feldwege entlang der weiten Felder zu entspannenden Spaziergängen oder Fahrradtouren ein. Ein weiteres Highlight Ihres neuen Standortes ist die Nähe zur Nordsee, welche Sie in wenigen Autominuten in dem malerischen Fischerdorf Greetsiel oder im Norder Stadtteil erreichen. Der eigene Fähranleger in Norddeich ermöglicht Ihnen eine bequeme Fährüberfahrt zu den ostfriesischen Inseln Norderney und Juist. Nächstgrößere Städte wie Aurich, Emden oder Norden sind innerhalb kurzer Zeit mit dem Auto über die B72 und die B210 zu erreichen. Darüber hinaus bietet Ihnen der ortseigene Bahnhof in Marienhafe eine optimale Möglichkeit, für weitere Strecken den Zug zu nutzen. So können Sie beispielsweise auch die Stadt Emden oder Norden erreichen. Überzeugen Sie sich selbst von der besonders reinen Luft und dem hohen Lebensstandard, von welchem Sie hier profitieren.

??????? ???????: 24418115 - 26529 Marienhafe – Marienhafe

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

Es liegt ein Energiebedarfsausweis vor. Dieser ist gültig bis 22.12.2034.  
Endenergiebedarf beträgt 300.90 kwh/(m<sup>2</sup>\*a). Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Gas. Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1970. 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.

???????? ??????????: 24418115 - 26529 Marienhaf e – Marienhaf e

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

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

Nils Onken

---

Fockenbollwerkstraße 1 Aurich / ?????????? ???????

E-Mail: ostfriesland@von-poll.com

*To Disclaimer of von Poll Immobilien GmbH*

---

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