

**Marienhafe – Marienhafe**

# Großzügiges Anwesen mit stilvollen Details in traumhafter Lage - Einliegerwohnung - Wellnessbereich

*Objektnummer: 23418087*



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

**KAUFPREIS: 980.000 EUR • WOHNFLÄCHE: ca. 397,85 m<sup>2</sup> • ZIMMER: 10 • GRUNDSTÜCK: 5.684 m<sup>2</sup>**

Objektnummer: 23418087 - 26529 Marienhafte – Marienhafte

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

Objektnummer: 23418087 - 26529 Marienhafte – Marienhafte

## Auf einen Blick

|               |                           |
|---------------|---------------------------|
| Objektnummer  | 23418087                  |
| Wohnfläche    | ca. 397,85 m²             |
| Dachform      | Mansarddach               |
| Bezugsfrei ab | nach Vereinbarung         |
| Zimmer        | 10                        |
| Schlafzimmer  | 6                         |
| Badezimmer    | 3                         |
| Baujahr       | 1988                      |
| Stellplatz    | 4 x Freiplatz, 2 x Garage |

|                            |                                                                             |
|----------------------------|-----------------------------------------------------------------------------|
| Kaufpreis                  | 980.000 EUR                                                                 |
| Haustyp                    | Villa                                                                       |
| Provision                  | Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises   |
| Modernisierung / Sanierung | 2014                                                                        |
| Zustand der Immobilie      | gepflegt                                                                    |
| Bauweise                   | Massiv                                                                      |
| Nutzfläche                 | ca. 94 m²                                                                   |
| Ausstattung                | Terrasse, Gäste-WC, Sauna, Kamin, Garten/-mitbenutzung, Einbauküche, Balkon |

Objektnummer: 23418087 - 26529 Marienhafé – Marienhafé

## Auf einen Blick: Energiedaten

|                            |                |                         |                |
|----------------------------|----------------|-------------------------|----------------|
| Heizungsart                | Zentralheizung | Energieausweis          | Bedarfsausweis |
| Wesentlicher Energieträger | GAS            | Endenergiebedarf        | 99.50 kWh/m²a  |
| Energieausweis gültig bis  | 08.02.2033     | Energie-Effizienzklasse | C              |
| Befuerung                  | Gas            |                         |                |

Objektnummer: 23418087 - 26529 Marienhaf - Marienhaf

## Die Immobilie



Objektnummer: 23418087 - 26529 Marienhafé – Marienhafé

## Die Immobilie



Objektnummer: 23418087 - 26529 Marienhafte – Marienhafte

## Die Immobilie



Objektnummer: 23418087 - 26529 Marienhaf - Marienhaf

## Die Immobilie



Objektnummer: 23418087 - 26529 Marienhafé – Marienhafé

## Die Immobilie



Objektnummer: 23418087 - 26529 Marienhaf - Marienhaf

## Die Immobilie



Objektnummer: 23418087 - 26529 Marienhaf - Marienhaf

## Die Immobilie



Objektnummer: 23418087 - 26529 Marienhafte – Marienhafte

## Die Immobilie



Objektnummer: 23418087 - 26529 Marienhafe – Marienhafe

## Ein erster Eindruck

Dieses gepflegte Anwesen bestehend aus einem Haupthaus, einer Einliegerwohnung, sowie einem großzügigen Gartenhaus wurde auf einem ca. 3.840 m<sup>2</sup> großen Eigentumsgrundstück errichtet. Ein direkt dahinterliegendes Grundstück mit einer Größe von ca. 1.828 m<sup>2</sup> erweitert das Eigentum. Mit einer Wohnfläche von ca. 398 m<sup>2</sup> bietet diese Immobilie ausreichend Platz für eine große Familie. Die Villa verfügt über insgesamt 10 Zimmer, darunter 6 Schlafzimmer und 3 Badezimmer. Zudem stehen ein Balkon und Terrassen zur Verfügung, auf denen man die Ruhe und Natur des großen uneinsehbaren Grundstücks genießen kann. Ihr neues Zuhause besticht durch eine gelungene Grundrissgestaltung, großzügige Fensterfronten und hochwertige Materialien. Die Ausstattung ist exklusiv und sorgt für ein angenehmes Wohngefühl. Die Zentralheizung, sowie der Kachelofen und ein Gaskamin sorgen jederzeit für wohlige Wärme in allen Räumen des Hauses. Besonders hervorzuheben ist der Wellnessbereich dieses Anwesens, das eine Schwimmhalle mit Sauna umfasst. 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. Zusätzlich gibt es ein geräumiges Gartenhaus auf dem Grundstück, das diverse Nutzungsmöglichkeiten bietet. Die Lage des Hauses ist ideal für Familien, die Ruhe und Natur suchen. Das große Grundstück bietet viel Platz für Kinder, um sich auszutoben und die Umgebung zu erkunden. Eine Einliegerwohnung bietet zusätzlich Platz für Gäste oder kann als Büro, bzw. separater Arbeitsbereich genutzt werden. Diese Immobilie ist ein absolutes Highlight auf dem Markt und wird den Ansprüchen anspruchsvoller Käufer gerecht. Vereinbaren Sie gerne einen Besichtigungstermin und lassen Sie sich von diesem exklusiven Anwesen begeistern.

Objektnummer: 23418087 - 26529 Marienhafte – Marienhafte

## Ausstattung und Details

Wellnessbereich  
Hochwertige Materialien  
Drei moderne Bäder  
Einbauküchen  
Einbauschränke  
Großzügiger Außenbereich  
Uneinsehbarer Garten  
Gerätehaus  
Garten-Haus  
Einliegerwohnung  
Doppelgarage m. Sektionaltor  
Bodentiefe Fenster  
Kachelofen  
Gas-Kamin  
Bibliothek  
Schlafzimmer mit Loggia  
Außenjalousien  
Ausgebauter Dachboden als weitere Nutzfläche  
Terrassen  
Große Auffahrt  
Elektr. Toranlage

Objektnummer: 23418087 - 26529 Marienhafte – Marienhafte

## Alles zum Standort

Diese interessante Immobilie befindet sich in der idyllischen Gemeinde Marienhafte, 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 Marienhafte, 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.

Objektnummer: 23418087 - 26529 Marienhafte – Marienhafte

## Sonstige Angaben

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.

Objektnummer: 23418087 - 26529 Marienhafte – 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)