

Marienhufe

# Großzügiges Anwesen - EFH mit Einliegerwohnung auf traumhaftem Grundstück in ruhiger Lage - Wellnessbereich

Objektnummer: 25418001



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

KAUFPREIS: 890.000 EUR • WOHNFLÄCHE: ca. 350 m<sup>2</sup> • ZIMMER: 10 • GRUNDSTÜCK: 5.684 m<sup>2</sup>

Objektnummer: 25418001 - 26529 Marienhafte

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

Objektnummer: 25418001 - 26529 Marienhafte

## Auf einen Blick

|              |                           |
|--------------|---------------------------|
| Objektnummer | 25418001                  |
| Wohnfläche   | ca. 350 m²                |
| Dachform     | Mansarddach               |
| Zimmer       | 10                        |
| Schlafzimmer | 6                         |
| Badezimmer   | 3                         |
| Baujahr      | 1988                      |
| Stellplatz   | 5 x Freiplatz, 2 x Garage |

|                            |                                                                             |
|----------------------------|-----------------------------------------------------------------------------|
| Kaufpreis                  | 890.000 EUR                                                                 |
| Haustyp                    | Einfamilienhaus                                                             |
| Provision                  | Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises   |
| Modernisierung / Sanierung | 2014                                                                        |
| Zustand der Immobilie      | gepflegt                                                                    |
| Bauweise                   | Massiv                                                                      |
| Nutzfläche                 | ca. 110 m²                                                                  |
| Ausstattung                | Terrasse, Gäste-WC, Sauna, Kamin, Garten/-mitbenutzung, Einbauküche, Balkon |

Objektnummer: 25418001 - 26529 Marienhafé

## Auf einen Blick: Energiedaten

|                            |                 |                             |                |
|----------------------------|-----------------|-----------------------------|----------------|
| Heizungsart                | Fußbodenheizung | Energieausweis              | Bedarfsausweis |
| Wesentlicher Energieträger | Gas             | Endenergiebedarf            | 99.50 kWh/m²a  |
| Energieausweis gültig bis  | 08.02.2033      | Energie-Effizienzklasse     | C              |
| Befeuierung                | Gas             | Baujahr laut Energieausweis | 1987           |

Objektnummer: 25418001 - 26529 Marienhäfe

## Die Immobilie



Objektnummer: 25418001 - 26529 Marienhäfe

## Die Immobilie



Objektnummer: 25418001 - 26529 Marienhäfe

## Die Immobilie



Objektnummer: 25418001 - 26529 Marienhäfe

## Die Immobilie



Objektnummer: 25418001 - 26529 Marienhäfe

## Die Immobilie



Objektnummer: 25418001 - 26529 Marienhaf

## Die Immobilie



Objektnummer: 25418001 - 26529 Marienhafé

## Die Immobilie



Objektnummer: 25418001 - 26529 Marienhafte

## 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. 350 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.

Ihr neues Zuhause besticht durch eine gelungene Grundrissgestaltung, großzügige Fensterfronten und hochwertige Materialien. Die Ausstattung ist exklusiv und sorgt für ein angenehmes Wohngefühl. Im Erdgeschoss verleiht die Fußbodenheizung zusammen mit einem eindrucksvollen Gas Kamin und einem traditionellen Kachelofen eine warme Atmosphäre

Der Wellnessbereich mit Schwimmbad und Sauna, der 1997 hinzugefügt wurde, lädt zu intensiver Erholung ein. 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.

Eine gemütliche Einliegerwohnung mit separatem Zugang, ist u.a. ideal für Gäste oder auch als separater Arbeitsbereich im Büro oder Homeoffice.

Ein Highlight des Anwesens ist der komplett eingezäunte Garten, der durch seine Gestaltung als parkähnlich bezeichnet werden kann. Verschiedene Terrassen und der Balkon eröffnen vielseitige Möglichkeiten zur Erholung im Freien. Zusätzlich verfügt der Außenbereich über eine Werkstatt, ein Gerätehaus, eine Fahrradgarage sowie ein überdachtes Holzlager.

Die Lage des Hauses ist ideal für Familien, die Ruhe und Natur suchen.

Ein geräumiges Gartenhaus auf dem Grundstück, bietet darüber hinaus weitere Nutzungsmöglichkeiten.

Für Ihre Fahrzeuge steht Ihnen eine Doppelgarage mit Sektionaltor und fünf weitere PKW-Stellplätze zur Verfügung. Die Zufahrt zur Villa erfolgt durch ein elektrisches Tor, das zusätzliche Sicherheit gewährleistet.

Diese Villa eignet sich sowohl für Familien als auch für Käufer, die auf der Suche nach

einem repräsentativen und gleichzeitig vielseitigen Wohnsitz sind. Dank der umfassenden Modernisierungen und der hochwertigen Ausstattung erfüllt dieses Anwesen hohe Ansprüche an modernes komfortables Wohnen und bietet gleichzeitig ausreichend Raum zur Verwirklichung individueller Wohnträume.

Eine Besichtigung lohnt sich, um das volle Potenzial dieser Immobilie zu entdecken.

Objektnummer: 25418001 - 26529 Marienhafte

## Ausstattung und Details

Wellnessbereich  
Hochwertige Materialien  
Drei moderne Bäder  
Einbauküchen  
Hochwertige Einbauschränke  
HWR  
Großzügiger Parkähnlicher Außenbereich  
Uneinsehbarer Garten (komplett eingezäunt)  
Gerätehaus  
Fahrradgarage  
Holzlager  
Großes Garten-Haus  
Einliegerwohnung mit sep. Zugang  
Doppelgarage m. Sektionaltor  
Bodentiefe Fenster  
Kachelofen  
Gas-Kamin  
Fußbodenheizung (EG)  
Bibliothek  
Schlafzimmer mit Loggia  
Außenjalousien  
Ausgebauter Dachboden als weitere Nutzfläche  
Terrassen  
Große Auffahrt  
Solarthermie  
Elektr. Toranlage  
Fünf PKW Stellplätze

Objektnummer: 25418001 - 26529 Marienhafe

## Alles zum Standort

Diese interessante Immobilie befindet sich in der idyllischen Gemeinde Marienhafe, 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 Marienhafe, 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: 25418001 - 26529 Marienhafte

## Sonstige Angaben

Es liegt ein Energiebedarfsausweis vor.  
Dieser ist gültig bis 8.2.2033.  
Endenergiebedarf beträgt 99.50 kwh/(m<sup>2</sup>\*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: 25418001 - 26529 Marienhafte

## Ansprechpartner

Weitere Informationen erhalten Sie über Ihren Ansprechpartner:

Nils Onken

---

Fockenbollwerkstraße 1, 26603 Aurich

Tel.: +49 4941 - 99 03 98 0

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

*Zum Impressum der von Poll Immobilien GmbH*

---

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