Wirdum – Marienhafe

Familiäres Raumwunder mit Sonnengarten – Einfamilienhaus in ruhiger Lage von Wirdum

VP azonosító: 25335037-2

VÉTELÁR: 279.000 EUR • HASZNOS LAKÓTÉR: ca. 151 m² • SZOBÁK: 6 • FÖLDTERÜLET: 894 m²

VP azonosító: 25335037-2 - 26529 Wirdum – Marienhafe

- Áttekintés
- Az ingatlan
- Áttekintés: Energia adatok
- Az elso benyomás
- Részletes felszereltség
- Minden a helyszínrol
- További információ / adatok
- Kapcsolattartó

VP azonosító: 25335037-2 - 26529 Wirdum – Marienhafe

Áttekintés

VP azonosító	25335037-2
Hasznos lakótér	ca. 151 m²
Teto formája	Nyeregteto
Szobák	6
Hálószobák	5
FÜRDOSZOBÁK	2
ÉPÍTÉS ÉVE	1981
PARKOLÁSI LEHETOSÉGEK	3 x Felszíni parkolóhely, 1 x Garázs

Vételár	279.000 EUR
Ház	Családi ház
Jutalék	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Modernizálás / Felújítás	2017
AZ INGATLAN ÁLLAPOTA	Korszerusített
Kivitelezési módszer	Szilárd
Hasznos terület	ca. 26 m²
Felszereltség	Terasz, Vendég WC, Kert / közös használat, Beépített konyha

VP azonosító: 25335037-2 - 26529 Wirdum – Marienhafe

Áttekintés: Energia adatok

Futési rendszer	Központifutés
Energiaforrás	Gáz
Energia tanúsítvány érvényességének lejárata	17.04.2035
Energiaforrás	Gáz

Energiatanúsítvány	Energia tanusítvány
Végso energiafogyasztás	205.00 kWh/m²a
Energiahatékonysági besorolás / Energetikai tanúsítvány	G
Építési év az energiatanúsítvány szerint	2010

VP azonosító: 25335037-2 - 26529 Wirdum – Marienhafe

Az ingatlan

VP azonosító: 25335037-2 - 26529 Wirdum – Marienhafe

Az ingatlan

VP azonosító: 25335037-2 - 26529 Wirdum – Marienhafe

Az ingatlan

VP azonosító: 25335037-2 - 26529 Wirdum – Marienhafe

Az ingatlan

VP azonosító: 25335037-2 - 26529 Wirdum – Marienhafe

Az ingatlan

VP azonosító: 25335037-2 - 26529 Wirdum – Marienhafe

Az ingatlan

VP azonosító: 25335037-2 - 26529 Wirdum – Marienhafe

Az elso benyomás

Zum Verkauf steht ein zeitgemäß modernisiertes Einfamilienhaus, das im Jahr 1981 erbaut und seitdem stets gepflegt wurde. Die Immobilie bietet eine großzügige Wohnfläche von ca. 151 m² auf einem weitläufigen Grundstück von ca. 894 m² und befindet sich in einer ruhigen Siedlung. Diese Lage bietet eine angenehme Wohnatmosphäre mit viel Privatsphäre und geringem Durchgangsverkehr.

Das Haus verfügt über insgesamt sechs Zimmer, darunter fünf Schlafzimmer, was es ideal für Familien mit mehreren Kindern oder für diejenigen macht, die zusätzliche Räume für Gäste oder ein Home-Office benötigen. Die Raumaufteilung ist funktional gestaltet und ermöglicht eine Vielzahl von Nutzungsmöglichkeiten. Die Immobilie umfasst zudem zwei Badezimmer sowie ein zusätzliches Gäste-WC im Obergeschoss, was für erhöhten Wohnkomfort sorgt.

Im Erdgeschoss betritt man zunächst eine helle und großzügige Diele, die den Zugang zu den verschiedenen Wohnbereichen bietet. Das große Wohnzimmer ist einladend und bietet ausreichend Platz für gemütliche Abende mit der Familie oder Freunden. Die ebenfalls großzügig gestaltete Küche bietet viel Raum für gemeinsame Kochaktivitäten und biete Platz für eine Sitzgruppe. Aus dem Wohnzimmer führt ein direkter Zugang zur ersten Terrasse, die sich ideal für entspannte Stunden im Freien eignen. Eine weitere Terrasse ist über den Hauswirtschaftsraum oder den Garten erreichbar.

Besonders positiv hervorzuheben ist, dass das Haus ebenerdig bewohnbar ist, was einem komfortablen Wohnstandard entspricht und auch für ältere Bewohner attraktiv ist. Eine weitere nützliche Ausstattung sind die Außenjalousien, die für Sonnenschutz und Privatsphäre sorgen. Weiterhin ist die Immobilie mit einem Glasfaseranschluss ausgestattet, um schnelles Internet zur Verfügung zu stellen. Für Satellitenempfang ist ebenfalls gesorgt.

Die Immobilie wird inklusive komplettem Mobiliar angeboten, was neuen Eigentümern den Einzug erleichtert. Darüber hinaus stehen eine Garage sowie Stellplätze zur Verfügung, die ausreichend Platz für Fahrzeuge bieten.

Der große Garten ist sehr gepflegt und bietet viel Platz für Freizeitaktivitäten oder Gärtnerarbeiten. Die ruhige Lage und die großzügige Grundstücksfläche lassen kaum Wünsche offen und gewähren einen komfortablen Lebensstil in einer entspannten Umgebung.

Zusammenfassend bietet dieses modernisierte Einfamilienhaus eine hervorragende Möglichkeit, in eine Immobilie einzuziehen, die sowohl durch ihre Größe als auch durch ihre Ausstattung überzeugt. Interessierte Käufer sind eingeladen, diese Immobilie bei einer Besichtigung persönlich kennenzulernen, um sich ein eigenes Bild von den vielfältigen Möglichkeiten dieses Hauses zu machen. Für weitere Informationen oder zur Vereinbarung eines Besichtigungstermins stehen wir Ihnen jederzeit zur Verfügung.

VP azonosító: 25335037-2 - 26529 Wirdum – Marienhafe

Részletes felszereltség

Ruhige Siedlungslage
Ebenerdig bewohnbar
Inklusive komplettem Mobiliar
Sehr gepflegt
Außenjalousien
Glasfaser
Große Küche
Großes Wohnzimmer
Gäste-WC
SAT-Empfang
Garage
Zwei Terrassen
Großer Garten

VP azonosító: 25335037-2 - 26529 Wirdum – Marienhafe

Minden a helyszínrol

Dieses modernisierte und sehr gepflegte Einfamilienhaus befindet sich in beliebter 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 Marienhafe 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 Marienhafe 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 Marienhafe ist darüber hinaus mit einem Bahnhof ausgestattet, der Ihnen unter anderem ermöglicht, die Stadt Emde und weitere mit dem Zug zu erreichen.

VP azonosító: 25335037-2 - 26529 Wirdum – Marienhafe

További információ / adatok

Es liegt ein Energieverbrauchsausweis vor.
Dieser ist gültig bis 17.4.2035.
Endenergieverbrauch beträgt 205.00 kwh/(m²*a).
Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Gas.
Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 2010.
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.

VP azonosító: 25335037-2 - 26529 Wirdum – Marienhafe

Kapcsolattartó

További információért forduljon a kapcsolattartójához:

Nils Onken

Fockenbollwerkstraße 1, 26603 Aurich
Tel.: +49 4941 - 99 03 98 0
E-Mail: ostfriesland@von-poll.com

A von Poll Immobilien GmbH felelősségkizárásához

www.von-poll.com