Wirdum – Marienhafe

Geräumiges Einfamilienhaus mit Kamin, Sonnengarten und Dachterrasse in beliebter Lage von Wirdum

Objektnummer: 25335038

KAUFPREIS: 249.000 EUR • **WOHNFLÄCHE:** ca. 163 m² • **ZIMMER:** 8 • **GRUNDSTÜCK:** 613 m²

Objektnummer: 25335038 - 26529 Wirdum – Marienhafe

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

Objektnummer: 25335038 - 26529 Wirdum – Marienhafe

Auf einen Blick

Objektnummer	25335038
Wohnfläche	ca. 163 m²
Dachform	Krüppelwalmdach
Zimmer	8
Schlafzimmer	7
Badezimmer	2
Baujahr	1973
Stellplatz	2 x Freiplatz, 1 x Garage

Kaufpreis	249.000 EUR
Haus	Einfamilienhaus
Provision	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Modernisierung / Sanierung	2013
Bauweise	Massiv
Nutzfläche	ca. 50 m²
Ausstattung	Terrasse, Gäste-WC, Kamin, Garten/-mitbenutzung, Einbauküche

Objektnummer: 25335038 - 26529 Wirdum – Marienhafe

Auf einen Blick: Energiedaten

Heizungsart	Zentralheizung
Wesentlicher Energieträger	Erdgas leicht
Energieausweis gültig bis	27.04.2035
Befeuerung	Gas

Energieausweis	BEDARF
Endenergiebedarf	202.10 kWh/m²a
Energie-Effizienzklasse	G
Baujahr laut Energieausweis	2008

Objektnummer: 25335038 - 26529 Wirdum – Marienhafe

Die Immobilie

Objektnummer: 25335038 - 26529 Wirdum – Marienhafe

Die Immobilie

Objektnummer: 25335038 - 26529 Wirdum – Marienhafe

Die Immobilie

Objektnummer: 25335038 - 26529 Wirdum – Marienhafe

Die Immobilie

Objektnummer: 25335038 - 26529 Wirdum – Marienhafe

Die Immobilie

Objektnummer: 25335038 - 26529 Wirdum – Marienhafe

Die Immobilie

Objektnummer: 25335038 - 26529 Wirdum – Marienhafe

Ein erster Eindruck

Willkommen in diesem gepflegten Einfamilienhaus, das 1973 erbaut und über die Jahre hinweg modernisiert wurde, um den zeitgemäßen Wohnanforderungen gerecht zu werden. Mit einer großzügigen Wohnfläche von ca. 163 m² bietet die Immobilie viel Raum und Flexibilität für eine große Familie. Das Haus befindet sich auf einem ca. 613 m² großen Grundstück und verbindet praktischen Wohnkomfort mit einer einladenden Atmosphäre. Beim Betreten des Hauses wird man von einem durchdachten Raumkonzept begrüßt. Das Erdgeschoss ist ideal für ebenerdiges Wohnen gestaltet und umfasst ein einladendes Wohn- und Esszimmer mit einem fest eingebauten Kamin und Zugang zur Terrasse und den Sonnengarten. Zusätzlich findet sich hier ein Gäste-WC, ein Badezimmer mit Dusche, drei Schlafräume und die Küche. Die markante und platzsparende Wendeltreppe führt in das Obergeschoss, welches weitere vier Schlafzimmer bereithält und somit vielfältige Nutzungsmöglichkeiten bietet, sei es als Schlaf-, Gäste- oder Arbeitszimmer. Eine großzügige Dachterrasse lädt zu sommerlichen Abenden im Freien ein. Ein weiteres Badezimmer mit Badewanne komplettieren das umfangreiche Raumangebot im Obergeschoss und bieten ausreichend Platz auch für größere Familien. Im Jahr 2013 wurden die Fenster im Obergeschoss erneuert, was nicht nur zur Energieeffizienz, sondern auch zum Wohlfühlambiente in den Räumen beiträgt. Bereits 2008 wurde eine neue Brennwert-Heizung installiert, die in Kombination mit der gedämmten Dachbodenstruktur für ein angenehmes Wohnklima sorgt. Beheizt wird die Immobilie mittels einer Zentralheizung. Der Außenbereich besticht durch einen uneinsehbaren Sonnengarten, der sowohl zum Entspannen als auch zum Spielen für Kinder geeignet ist. Die Garage und weitere Stellplätze auf dem Grundstück bieten ausreichend Parkmöglichkeiten für mehrere Fahrzeuge. Für eine moderne und zukunftsgerechte Ausstattung sorgen auch ein Glasfaseranschluss für schnelle Internetverbindungen und ein SAT-Empfang für die Medienversorgung. Das Einfamilienhaus ist somit nicht nur ein idealer Rückzugsort sondern bietet auch die notwendige technische Infrastruktur für das digitale Zeitalter. Die Ausstattung der Immobilie entspricht der Kategorie „normal“ und erfüllt die Ansprüche komfortablen Wohnens in einer attraktiven Umgebung. Durch die durchgeführten Modernisierungen befindet sich das Haus in einem gepflegten Zustand und ist sofort bezugsbereit. Zusammenfassend bietet dieses Einfamilienhaus vielfältige Möglichkeiten für individuelle Wohnträume in einem ansprechenden Umfeld. Aufgrund der bislang durchgeführten Maßnahmen präsentiert sich die Immobilie den neuen Eigentümern von ihrer besten Seite und ist ein lebenswerter Ort für die ganze Familie. Um sich von den Vorzügen dieser Immobilie selbst zu überzeugen, laden wir Sie herzlich zu einer Besichtigung ein. Kontaktieren Sie uns gerne für weitere Informationen oder zur Vereinbarung eines

Besichtigungstermins.

Objektnummer: 25335038 - 26529 Wirdum – Marienhafe

Ausstattung und Details

Großzügige Wohnfläche
Ebenerdiges Wohnen
Gäste-WC
Sieben Schlafzimmer
Platzsparende Wendeltreppe
Fest eingebauter Kamin
Sonnengarten
Garage
Stellplätze
Dachterrasse
Glasfaser
Dachboden gedämmt
SAT-Empfang

Objektnummer: 25335038 - 26529 Wirdum – Marienhafe

Alles zum Standort

Dieses großzügige und gepflegte Einfamilienhaus befindet sich in beliebter Lage von Wirdum – nahe dem Sportboothafen. 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.

Objektnummer: 25335038 - 26529 Wirdum – Marienhafe

Weitere Informationen

Es liegt ein Energiebedarfsausweis vor. Dieser ist gültig bis 27.4.2035. Endenergiebedarf beträgt 202.10 kwh/(m²*a). Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Erdgas leicht. Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 2008. Die Energieeffizienzklasse ist G.

Objektnummer: 25335038 - 26529 Wirdum – Marienhafe

Ansprechpartner

Weitere Informationen erhalten Sie über Ihren Ansprechpartner:

Nils Onken

Fockenbollwerkstraße 1 Aurich / Ostfriesland
E-Mail: ostfriesland@von-poll.com

To Disclaimer of von Poll Immobilien GmbH

www.von-poll.com