

Osteel – Marienhafe

Haus mit Herz: Gepflegtes EFH mit Garten, Wintergarten & Modernisierungspotenzial in Osteel

Objektnummer: 25335083-1

RESERVIERT

VP VON POLL
IMMOBILIEN



www.von-poll.com

KAUFPREIS: 229.000 EUR • WOHNFLÄCHE: ca. 124 m² • ZIMMER: 5 • GRUNDSTÜCK: 1.000 m²

Objektnummer: 25335083-1 - 26529 Osteel – Marienhafe

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

Objektnummer: 25335083-1 - 26529 Osteel – Marienhafé

Auf einen Blick

Objektnummer	25335083-1	Kaufpreis	229.000 EUR
Wohnfläche	ca. 124 m ²	Haus	Einfamilienhaus
Dachform	Satteldach	Provision	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Zimmer	5	Bauweise	Massiv
Schlafzimmer	3	Nutzfläche	ca. 65 m ²
Badezimmer	1	Ausstattung	Terrasse, Kamin, Garten-/ mitbenutzung, Einbauküche
Baujahr	1960		
Stellplatz	1 x Carport, 2 x Freiplatz, 1 x Garage		

Objektnummer: 25335083-1 - 26529 Osteel – Marienhafe

Auf einen Blick: Energiedaten

Heizungsart	Zentralheizung	Energieinformationen	BEDARF
Wesentlicher Energieträger	Erdgas leicht	Endenergiebedarf	251.20 kWh/m ² a
Energieausweis gültig bis	28.07.2035	Energie-Effizienzklasse	H
Befeuerung	Gas	Baujahr laut Energieausweis	1960

Objektnummer: 25335083-1 - 26529 Osteel – Marienhafe

Die Immobilie



Objektnummer: 25335083-1 - 26529 Osteel – Marienhafé

Die Immobilie



Objektnummer: 25335083-1 - 26529 Osteel – Marienhafe

Die Immobilie



Objektnummer: 25335083-1 - 26529 Osteel – Marienhafé

Die Immobilie



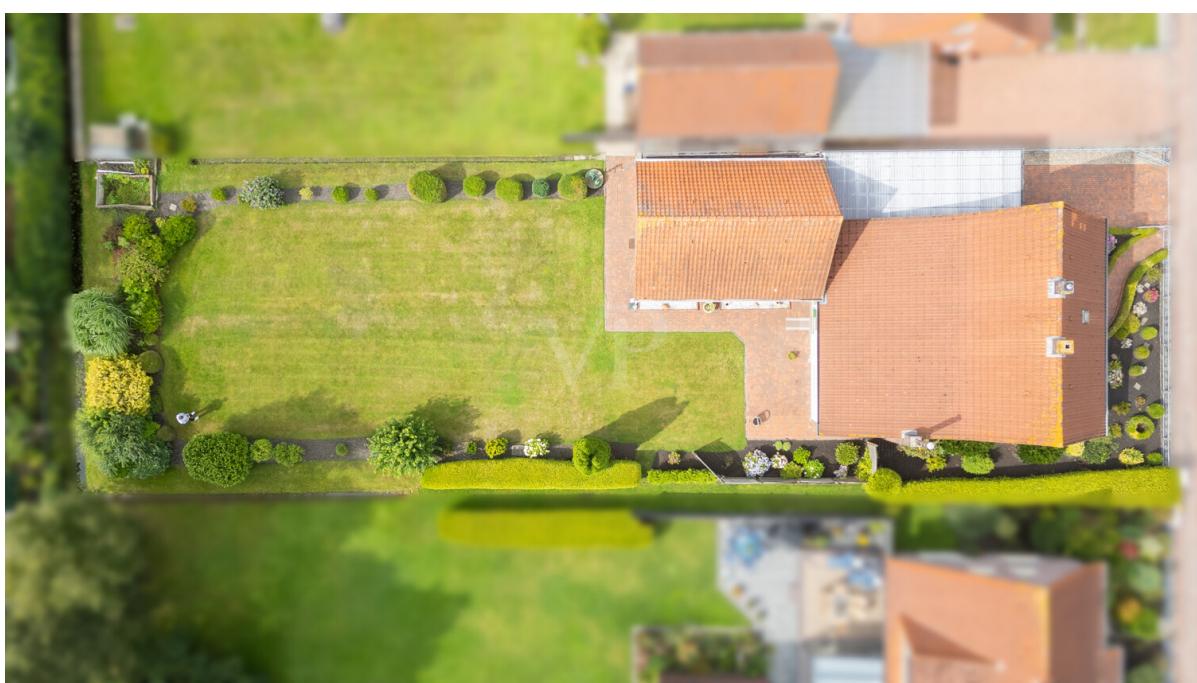
Objektnummer: 25335083-1 - 26529 Osteel – Marienhafe

Die Immobilie



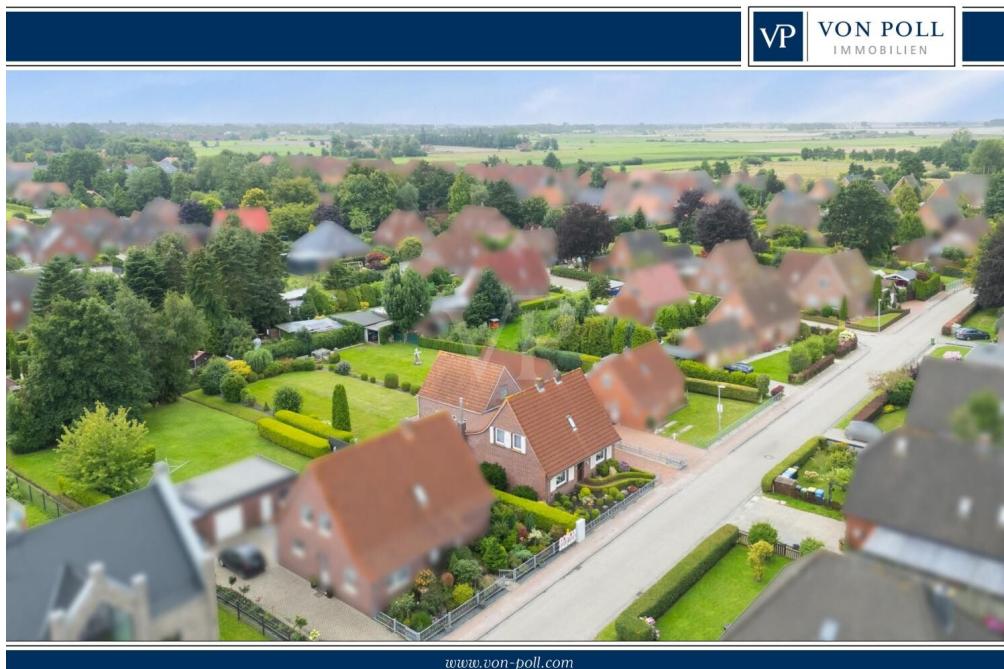
Objektnummer: 25335083-1 - 26529 Osteel – Marienhafe

Die Immobilie



Objektnummer: 25335083-1 - 26529 Osteel – Marienhafe

Die Immobilie



www.von-poll.com

Objektnummer: 25335083-1 - 26529 Osteel – Marienhafé

Ein erster Eindruck

Willkommen in diesem Einfamilienhaus aus dem Jahr 1960, das Ihnen auf einer angenehmen Wohnfläche von etwa 124 m² vielseitige Nutzungs- und Gestaltungsmöglichkeiten bietet. Das Objekt befindet sich auf einem ca. 1000 m² großen Grundstück und präsentiert sich in einem sehr gepflegten Allgemeinzustand. Es eignet sich besonders für Familien, die Wert auf eine ruhige Wohnlage und ausreichend Platz legen.

Der Grundriss umfasst insgesamt 5 Zimmer, darunter aktuell 3 Schlafzimmer. Ein zentral gelegenes Badezimmer mit ebenerdiger Dusche sorgt für Komfort und ist ebenso barrierearm wie der gesamte Wohnbereich, der vollständig ebenerdig bewohnbar ist. Dies kommt allen Altersgruppen und unterschiedlichen Lebenssituationen entgegen. Die Landhaus-Zimmertüren sowie eine hochwertige Holzhaustür unterstreichen das gepflegte Erscheinungsbild des Hauses.

An das geräumige Wohnzimmer schließt sich ein heller Wintergarten. Hier überzeugt ein funktionaler Kamin, der gerade in den kühleren Monaten für eine angenehme Wärme sorgt und eine wohnliche Atmosphäre schafft. Genießen Sie den schönen Ausblick in den großzügigen Garten und verbringen entspannte Stunden unabhängig vom Wetter.

Die Einbauküche bietet alle grundlegenden Ausstattungen für die alltägliche Nutzung. Für zusätzlichen Stauraum steht ein gedämmter Dachboden zur Verfügung. Im Jahr 2011 wurde eine neue Brennwert-Therme installiert, wodurch die Zentralheizung einen modernen Standard erfüllt. Zur weiteren Ausstattung zählen außerdem Fensterläden, die für Hitzeschutz und Privatsphäre sorgen. Eine elektrische Markise erweitert den Komfort im Außenbereich.

Das Anwesen punktet mit einer großzügigen Garage samt Abstellraum sowie einem Carport, wodurch ausreichend Abstellmöglichkeiten für Fahrzeuge, Fahrräder oder Gartengeräte gegeben sind. Im Garten befindet sich zudem eine funktionsbereite Grundwasserpumpe, die die Bewässerung der weitläufigen Außenanlage erleichtert. Hier finden Hobbygärtner vielfältige Gestaltungsmöglichkeiten und Kinder zusätzlichen Raum zum Spielen.

Aufgrund des renovierungsbedürftigen Zustands bietet sich Ihnen hier die Chance, eigene Wohnideen umzusetzen und das Haus individuell weiterzuentwickeln. Die bereits durchgeführte Modernisierung der Heizung bildet eine wertvolle Grundlage für weitere Maßnahmen nach Ihren Vorstellungen.

Die Lage des Hauses zeichnet sich durch Ruhe aus, unterstreicht gleichzeitig die gute Erreichbarkeit aller wichtigen Einrichtungen des täglichen Bedarfs durch eine angenehme Nachbarschaftsstruktur. Ob für Paare oder Familien – dieses Einfamilienhaus verbindet ruhiges Wohnen mit Entwicklungspotenzial und zahlreichen Annehmlichkeiten für den Alltag.

Verschaffen Sie sich bei einer Besichtigung gerne selbst einen Eindruck vor Ort. Wir stehen Ihnen für weitere Informationen und zur Vereinbarung eines individuell passenden Termins zur Verfügung.

Objektnummer: 25335083-1 - 26529 Osteel – Marienhafe

Ausstattung und Details

Sehr gepflegter Allgemeinzustand
Einbauküche
Kamin
Fensterläden
Ebenerdig bewohnbar
Ebenerdige Dusche
Wintergarten
Dachboden gedämmt
Landhaus-Zimmertüren
Holzhaustür
Grundwasserpumpe
Elektrische Markise
Carport
Großzügige Garage mit Abstellraum
Großzügiger Garten
Ruhige Lage

Objektnummer: 25335083-1 - 26529 Osteel – Marienhafe

Alles zum Standort

Die charmante Immobilie liegt in ruhiger Wohnlage innerhalb der charmanen ostfriesischen Gemeinde Osteel – idyllisch eingebettet auf einem Geestrücken. Die Umgebung ist geprägt von ländlicher Wohnbebauung und Feldern. Alle wichtigen Einrichtungen wie Bäckerei, Grundschule und Kindergarten sind fußläufig erreichbar; der Bahnhof in Marienhafe ist nur wenige Autominuten entfernt. Die zentrale Ostfrieslandlage bietet hervorragende Rad- und Wanderwege – Ausflugsziele wie Greetsiel, Aurich oder Norddeich sind schnell erreichbar. Kulturhistorisch beeindruckt Osteel mit der Warnfried-Kirche, einer der ältesten Orgeln Ostfrieslands. Die Wohnlage verbindet naturnahes Wohnen mit guter Infrastruktur und hoher Lebensqualität.“

Objektnummer: 25335083-1 - 26529 Osteel – Marienhafe

Weitere Informationen

Es liegt ein Energiebedarfssausweis vor.

Dieser ist gültig bis 28.7.2035.

Endenergiebedarf beträgt 251.20 kwh/(m²*a).

Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Erdgas leicht.

Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1960.

Die Energieeffizienzklasse ist H.

GELDWÄSCHE: Als Immobilienmaklerunternehmen ist die von Poll Immobilien GmbH nach § 2 Abs. 1 Nr. 14 und § 11 Abs. 1, 2 Geldwäschegegesetz (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 Geldwäschegegesetz 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.



VON POLL
REAL ESTATE

Objektnummer: 25335083-1 - 26529 Osteel – Marienhafe

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

Zum Impressum der von Poll Immobilien GmbH

www.von-poll.com