

Osteel

# Ihr Projekt mit Potenzial: Familienhaus, Garage & Werkstatt bieten viel Raum zur Entfaltung

Objektnummer: 253351322



KAUFPREIS: 149.000 EUR • WOHNFLÄCHE: ca. 115 m<sup>2</sup> • ZIMMER: 7 • GRUNDSTÜCK: 1.321 m<sup>2</sup>

**Objektnummer: 253351322 - 26529 Osteel**

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

Objektnummer: 253351322 - 26529 Osteel

## Auf einen Blick

Objektnummer	253351322	Kaufpreis	149.000 EUR
Wohnfläche	ca. 115 m <sup>2</sup>	Haustyp	Einfamilienhaus
Zimmer	7	Provision	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Schlafzimmer	4	Zustand der Immobilie	Sanierungsbedürftig
Badezimmer	2	Bauweise	Massiv
Baujahr	1940	Nutzfläche	ca. 35 m <sup>2</sup>
Stellplatz	2 x Freiplatz, 1 x Garage	Ausstattung	Gäste-WC, Garten/ mitbenutzung

Objektnummer: 253351322 - 26529 Osteel

## Auf einen Blick: Energiedaten

Heizungsart	Zentralheizung	Energieausweis	Bedarfsausweis
Wesentlicher Energieträger	Gas	Endenergiebedarf	250.50 kWh/m <sup>2</sup> a
Energieausweis gültig bis	08.05.2035	Energie-Effizienzklasse	H
Befuerung	Gas	Baujahr laut Energieausweis	1940

Objektnummer: 253351322 - 26529 Osteel

## Die Immobilie



Objektnummer: 253351322 - 26529 Osteel

## Die Immobilie



Objektnummer: 253351322 - 26529 Osteel

## Die Immobilie



Objektnummer: 253351322 - 26529 Osteel

## Die Immobilie



Objektnummer: 253351322 - 26529 Osteel

## Die Immobilie



**Objektnummer: 253351322 - 26529 Osteel**

## Ein erster Eindruck

Dieses Einfamilienhaus in Osteel wurde im Jahr 1940 erbaut und bietet eine gute Grundlage für Käufer, die bereit sind, einer Immobilie wieder neues Leben einzuhauchen. Das Haus ist sanierungsbedürftig, überzeugt jedoch durch eine großzügige und gut nutzbare Raumaufteilung. Besonders hervorzuheben ist, dass das Haus ebenerdig bewohnbar ist und somit auch für verschiedene Lebenssituationen geeignet ist.

Im Erdgeschoss befindet sich ein großes Esszimmer mit angrenzender Küche und Abstellraum sowie ein großzügiges, helles Wohnzimmer. Zusätzlich stehen ein Schlafzimmer sowie ein Büro zur Verfügung.

Darüber hinaus gibt es ein sanierungsbedürftiges, jedoch funktionsfähiges Bad, das über eine Dusche und ein Waschbecken verfügt; zudem ist hier die Heizungsanlage aus dem Jahre 2013 untergebracht. Ergänzt wird das Raumangebot durch ein Gäste-WC.

Die Wohnräume sind gut geschnitten und bieten viel Platz für individuelle Gestaltungsmöglichkeiten.

Die Wohnräume sind gut geschnitten und bieten viel Platz für individuelle Gestaltungsmöglichkeiten. Die Fenster sind größtenteils doppelt verglaste Kunststofffenster, jedoch älteren Baujahres. Überwiegend sind Außenjalousien vorhanden, die für zusätzlichen Komfort sorgen.

Das Obergeschoss verfügt über einen Flur, ein kleines Kinderzimmer sowie zwei weitere Zimmer, die sich flexibel als Schlaf-, Gäste- oder Arbeitszimmer nutzen lassen, sowie das bereits modernisierte Duschbad.

Das großzügige Grundstück bietet viel Platz, befindet sich derzeit jedoch in einem verwilderten Zustand und muss wieder hergerichtet werden.

Der Außenbereich verfügt über eine großzügige Garage mit angrenzender Werkstatt, die sich ideal für handwerkliche Tätigkeiten oder als Hobbybereich eignet. Über der Garage befindet sich ein zusätzlicher Raum, der sich beispielsweise als Hobby-, Party- oder Freizeitbereich ausbauen lässt. Neben der Garage liegt ein weiterer Raum, der vielseitig nutzbar ist und derzeit als Lagerraum dient – hier können Vorräte, Gartengeräte oder Werkzeuge untergebracht werden.

Ein vorhandener Teich gehört ebenfalls zum Garten und kann mit etwas Aufwand wieder zu einem schönen Gestaltungselement werden.

Insgesamt bietet das Haus eine gute Gelegenheit für handwerklich begabte Käufer oder Familien, die den Platz, die ebenerdige Nutzungsmöglichkeit und das große Grundstück zu schätzen wissen und bereit sind, die Immobilie nach eigenen Vorstellungen zu sanieren und zu gestalten.

**Objektnummer: 253351322 - 26529 Osteel**

## **Ausstattung und Details**

**Großes Wohnhaus**  
**Ebenerdig bewohnbar**  
**Doppelverglaste Kunststofffenster**  
**Holzdecke**  
**Überwiegend Außenjalousien**  
**Gastherme**  
**Sommergarten**  
**Garage**  
**Werkstatt**  
**Lagerraum neben der Garage**  
**Ausbau über der Garage möglich**  
**Blockhaus**  
**Großer Garten**  
**Sanierungsbedürftig**  
**Alte Elektrik**

**Objektnummer: 253351322 - 26529 Osteel**

## **Alles zum Standort**

Die Gemeinde Osteel gehört zur Samtgemeinde Brookmerland und zählt somit zum Landkreis Aurich. Die charmante Region nahe der Nordsee zeichnet sich durch einen sehr hohen Erholungswert aus und lädt zu entspannenden Spaziergängen oder Fahrradtouren durch die einzigartige Natur Ostfrieslands ein.

Bis zum Strand in Norddeich sind es ca. 14 Kilometer bzw. ca. 19 Minuten Fahrtzeit mit dem Auto, sodass sich Ausflüge zum Wattenmeer besonders unkompliziert gestalten lassen.

Verschiedene Einkaufsmöglichkeiten finden Sie wenige Minuten mit dem Auto oder dem Bus in Norden oder Marienhaf. Hier finden Sie unter anderem auch einige Restaurants, Cafés, Banken, Blumenläden und Boutiquen. Neben den Einkaufsmöglichkeiten finden Sie in diesen Orten auch Schulen und Kindergärten.

Die medizinische Versorgung wird Ihnen durch mehrere Apotheken und Ärzte in Marienhaf und Norden garantiert. Die Stadt Norden erreichen Sie in etwa 10 km.

Sowohl die Krankenhäuser als auch den Norder Stadtteil Norddeich erreichen Sie über die B72 und die B210. Zusätzlich gibt es sowohl in Marienhaf als auch in Norden einen Bahnhof, der für den Nah- und Fernverkehr ausgelegt ist.

Im Norder Stadtteil Norddeich haben Sie die Möglichkeit, die Nordsee aus unmittelbarer Nähe zu betrachten und an der Wasserkante herrliche Sonnenuntergänge zu genießen.

Darüber hinaus verfügt Norddeich über einen eigenen Fähranleger, der es Ihnen ermöglicht in kurzer Zeit eine der ostfriesischen Inseln Norderney oder Juist zu besuchen. Diese überzeugen vor allem mit den endlosen Sandstränden und der einzigartigen Natur.

**Objektnummer: 253351322 - 26529 Osteel**

## **Sonstige Angaben**

**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.

**Objektnummer: 253351322 - 26529 Osteel**

## **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)**