

Osteel – Marienhafe

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

Objektnummer: 25335083-1

RESERVIERT



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

**KAUFPREIS: 229.000 EUR • WOHNFLÄCHE: ca. 124 m<sup>2</sup> • ZIMMER: 5 • GRUNDSTÜCK: 1.000 m<sup>2</sup>**

Objektnummer: 25335083-1 - 26529 Osteel – Marienhafen

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

**Objektnummer: 25335083-1 - 26529 Osteel – Marienhafe**

## Auf einen Blick

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

**Objektnummer: 25335083-1 - 26529 Osteel – Marienhafe**

## Auf einen Blick: Energiedaten

Heizungsart	Zentralheizung	Energieausweis	Bedarfsausweis
Wesentlicher Energieträger	Erdgas leicht	Endenergiebedarf	251.20 kWh/m <sup>2</sup> 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 – Marienhafe

## Die Immobilie



Objektnummer: 25335083-1 - 26529 Osteel – Marienhafe

## Die Immobilie



Objektnummer: 25335083-1 - 26529 Osteel – Marienhafé

## Die Immobilie



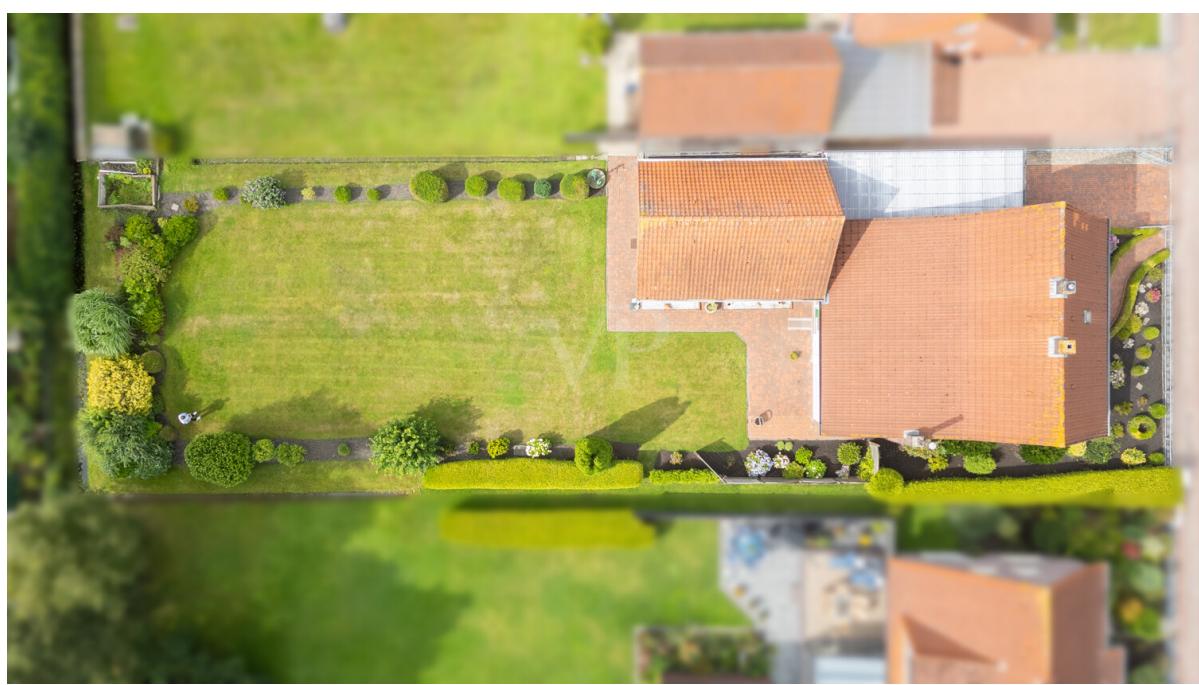
Objektnummer: 25335083-1 - 26529 Osteel – Marienhafe

## Die Immobilie



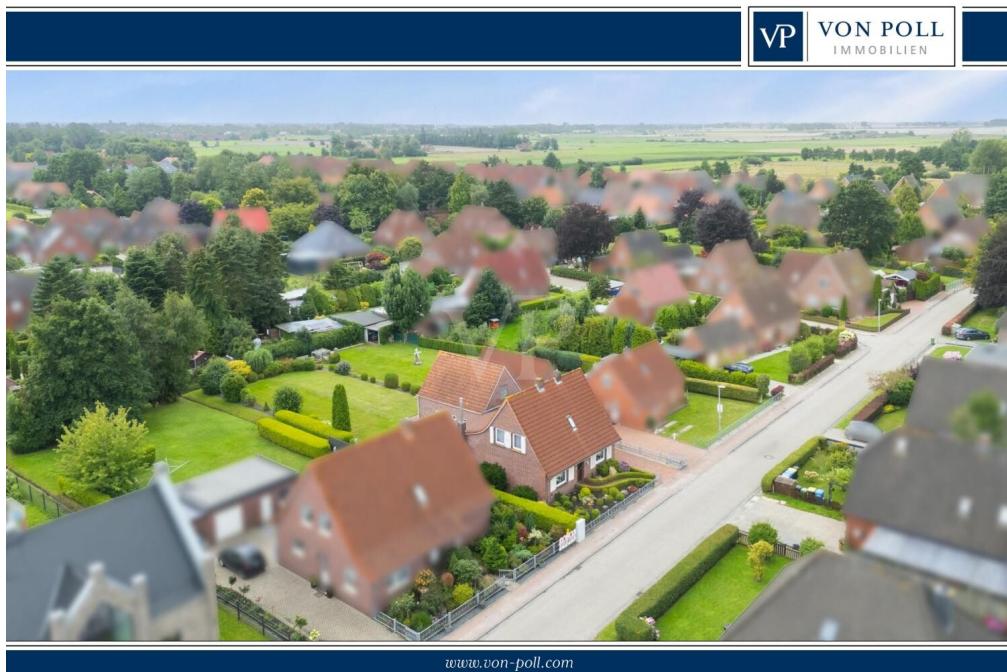
Objektnummer: 25335083-1 - 26529 Osteel – Marienhafe

## Die Immobilie



Objektnummer: 25335083-1 - 26529 Osteel – Marienhafe

## Die Immobilie



[www.von-poll.com](http://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 m<sup>2</sup> vielseitige Nutzungs- und Gestaltungsmöglichkeiten bietet. Das Objekt befindet sich auf einem ca. 1000 m<sup>2</sup> 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 charmanten 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**

## Sonstige Angaben

Es liegt ein Energiebedarfssausweis vor.

Dieser ist gültig bis 28.7.2035.

Endenergiebedarf beträgt 251.20 kwh/(m<sup>2</sup>\*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.

**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](mailto:ostfriesland@von-poll.com)

*Zum Impressum der von Poll Immobilien GmbH*

---

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