

Osteel

# Renovierungsbedürftiges Einfamilienhaus mit herrlichem Garten und Platz für Neues

CODE DU BIEN: 26418044



PRIX D'ACHAT: 174.000 EUR • SURFACE HABITABLE: ca. 110 m<sup>2</sup> • PIÈCES: 4 • SUPERFICIE DU TERRAIN: 1.211 m<sup>2</sup>

**CODE DU BIEN: 26418044 - 26529 Osteel**

- En un coup d'œil**
- La propriété**
- Informations énergétiques**
- Une première impression**
- Détails des commodités**
- Tout sur l'emplacement**
- Plus d'informations**
- Contact**

**CODE DU BIEN: 26418044 - 26529 Osteel**

## En un coup d'œil

|                        |                                      |
|------------------------|--------------------------------------|
| CODE DU BIEN           | <b>26418044</b>                      |
| Surface habitable      | <b>ca. 110 m<sup>2</sup></b>         |
| Pièces                 | <b>4</b>                             |
| Chambres à coucher     | <b>3</b>                             |
| Salles de bains        | <b>2</b>                             |
| Année de construction  | <b>1946</b>                          |
| Place de stationnement | <b>3 x surface libre, 1 x Garage</b> |

|                              |  |
|------------------------------|--|
| Prix d'achat                 | <b>174.000 EUR</b>   |
| Type de bien                 | <b>Maison individuelle</b>   |
| Commission pour le locataire | <b>Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises</b> |
| Modernisation / Rénovation   | <b>2001</b>  |
| État de la propriété         | <b>A rénover</b>   |
| Technique de construction    | <b>massif</b>  |
| Aménagement                  | <b>Bloc-cuisine</b>  |

**CODE DU BIEN: 26418044 - 26529 Osteel**

## Informations énergétiques

|                           |   |
|---------------------------|---|
| Type de chauffage         | Chauffage à l'étage   |
| Source d'alimentation     | Gaz   |
| Informations énergétiques | Lors de la création du document, son diagnostic de performance énergétique n'était pas encore disponible. |

CODE DU BIEN: 26418044 - 26529 Osteel

## La propriété



CODE DU BIEN: 26418044 - 26529 Osteel

## La propriété



CODE DU BIEN: 26418044 - 26529 Osteel

## La propriété



CODE DU BIEN: 26418044 - 26529 Osteel

## La propriété



**CODE DU BIEN: 26418044 - 26529 Osteel**

## Une première impression

Dieses Einfamilienhaus bietet mit einer Wohnfläche von ca. 110 m<sup>2</sup> und einer großzügigen Grundstücksfläche von rund 1.211m<sup>2</sup> viel Platz und Gestaltungsspielraum, insbesondere für Familien, die Wert auf Freiraum und Individualität legen. Das im Jahr 1946 erbaute Haus verfügt über insgesamt 4 Zimmer, darunter 3 Schlafzimmer und 2 Badezimmer. Die Ausstattung ist einfach, sodass zukünftige Eigentümer zahlreiche Möglichkeiten zur persönlichen Modernisierung und Gestaltung nutzen können.

Der Zustand der Immobilie ist renovierungsbedürftig. Die letzte umfassende Modernisierung erfolgte im Jahr 2001 und umfasste die Heizungsanlage, die als Etagenheizung ausgeführt ist. Doch auch die Bäder müssen neu gestaltet und nach modernen Ansprüchen erneuert werden. Ebenso sollten die Fenster demnächst ausgetauscht werden, um energetisch und optisch auf den neuesten Stand zu gelangen.

Die Außenansicht des Hauses wird geprägt von einer soliden Klinkerfassade und einem gepflegten Satteldach. Direkt an das Haus grenzt eine praktische Garage, die genügend Platz für das Auto und Fahrräder bietet. Darüber hinaus stehen weitere Unterstellmöglichkeiten im XXL-Schuppen zur Verfügung – ideal nicht nur für Gartengeräte, sondern auch für Hobbys oder als Stauraum.

Das Grundstück besticht durch einen sehr schönen Garten, der ebenerdig angelegt ist und eine große Rasenfläche bietet. Hier können Kinder sicher spielen und die ganze Familie findet reichlich Platz für gemeinsame Freizeit im Grünen. Ein besonderes Highlight ist die überdachte Terrasse mit direktem Zugang zum Garten, die sich perfekt für gemütliche Nachmittage und gesellige Abende im Freien eignet. Der Garten ist großzügig eingefriedet und von gewachsenem Grün umgeben, was das Grundstück ruhig wirken lässt und zur Erholung beiträgt.

Das Haus liegt ruhig und bietet somit beste Voraussetzungen für erholsames Wohnen. Die Infrastruktur vor Ort ist umfassend und ermöglicht kurze Wege zu allen Dingen des täglichen Bedarfs. Dieses Haus ist besonders schön für Familie, die Raum sucht, um sich zu verwirklichen.

Im Inneren des Hauses erwartet Sie ein freundlich gestaltetes Wohnzimmer mit Holzofen und Laminatboden, das offene Wohnkonzepte zulässt. Die Wohnküche ist mit Holzelementen und pflegeleichten Fliesenböden ausgestattet. Große Fensterfronten sorgen für viel Tageslicht und einen angenehmen Blick ins Grüne. Die Schlafzimmer bieten ausreichend Platz für Schränke und Betten und eignen sich sowohl für Kinder als auch für

**Erwachsene.**

**Zusammenfassend bietet dieses renovierungsbedürftige Einfamilienhaus eine ausgezeichnete Grundlage für Familien, die ein ruhig gelegenes Zuhause mit viel Außenfläche und Entwicklungsmöglichkeiten suchen. Eine Garage und weitere unterstellmöglichkeiten im xxl Schuppen ergänzen das Angebot. Lassen Sie sich bei einer Besichtigung von den Möglichkeiten vor Ort überzeugen!**

**CODE DU BIEN: 26418044 - 26529 Osteel**

## **Détails des commodités**

- **Ruhige Lage**
- **Ebenerdig bewohnbar**
- **Eingezäuntes Grundstück**
- **Helle Räume**
- **Garage**
- **2 Stellplätze**

**CODE DU BIEN: 26418044 - 26529 Osteel**

## Tout sur l'emplacement

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. Durch die eher ländliche Lage ist der Standpunkt Ihrer Immobilie besonders attraktiv.

Verschiedene Einkaufsmöglichkeiten finden Sie wenige Minuten mit dem Auto oder dem Bus in Norden oder Marienhafe. 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 Marienhafe und Norden garantiert. Die Stadt Norden erreichen Sie in etwa 10 km. Ebenso finden Sie die Ubbo-Emmius-Klinik in Norden oder weitere Krankenhäuser in Aurich und Emden. Sowohl die Krankenhäuser als auch den Norder Stadtteil Norddeich erreichen Sie über die B72 und die B210. Zusätzlich gibt es sowohl in Marienhafe 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.

**CODE DU BIEN: 26418044 - 26529 Osteel**

## **Plus d'informations**

**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.

**CODE DU BIEN: 26418044 - 26529 Osteel**

## Contact

**Pour de plus amples informations, veuillez contacter votre personne de contact :**

**Nils Onken**

---

**Fockenbollwerkstraße 1, 26603 Aurich**

**Tel.: +49 4941 - 99 03 98 0**

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

*Vers la clause de non-responsabilité de von Poll Immobilien GmbH*

---

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