

Osteel

Die helle Freude - Gemütliches Einfamilienhaus in ruhiger Lage

CODE DU BIEN: 26418071



PRIX D'ACHAT: 198.000 EUR • SURFACE HABITABLE: ca. 117 m² • PIÈCES: 5 • SUPERFICIE DU TERRAIN: 400 m²

CODE DU BIEN: 26418071 - 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: 26418071 - 26529 Osteel

En un coup d'œil

CODE DU BIEN	26418071
Surface habitable	ca. 117 m²
Type de toiture	à deux versants
Pièces	5
Chambres à coucher	4
Salles de bains	2
Année de construction	1965
Place de stationnement	2 x surface libre, 1 x Garage

Prix d'achat	198.000 EUR
Type de bien	Maison individuelle
Commission pour le locataire	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Modernisation / Rénovation	2020
État de la propriété	Bon état
Technique de construction	massif
Surface de plancher	ca. 22 m²
Aménagement	Terrasse, WC invités

CODE DU BIEN: 26418071 - 26529 Osteel

Informations énergétiques

Type de chauffage	Chauffage centralisé
Chauffage	Gaz
Certification énergétique valable jusqu'au	23.07.2036
Source d'alimentation	Gaz

Certification énergétique	Diagnostic énergétique
Consommation d'énergie	232.10 kWh/m²a
Classement énergétique	G
Année de construction selon le certificat énergétique	1965

CODE DU BIEN: 26418071 - 26529 Osteel

La propriété



CODE DU BIEN: 26418071 - 26529 Osteel

La propriété



CODE DU BIEN: 26418071 - 26529 Osteel

La propriété



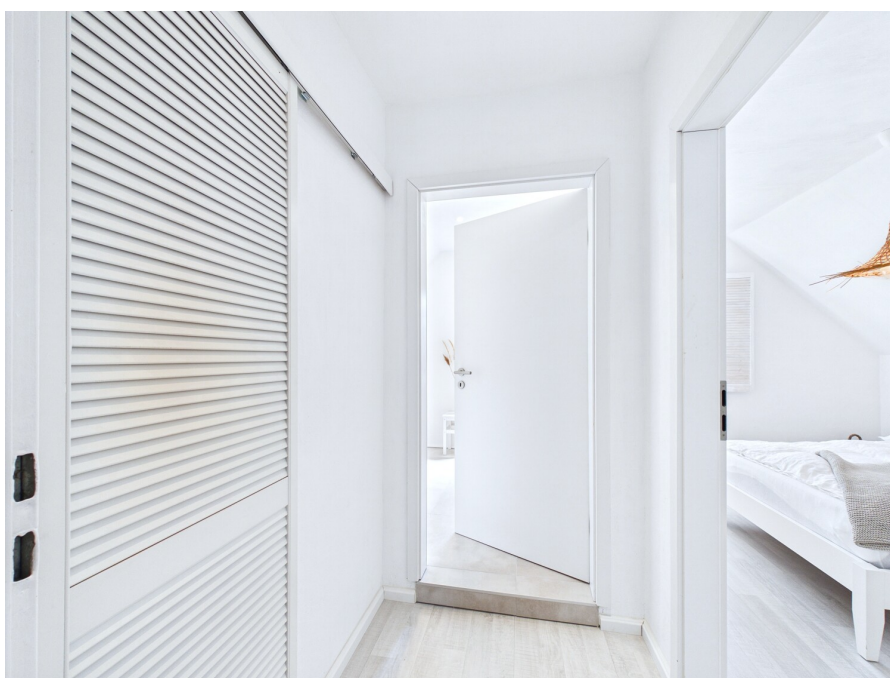
CODE DU BIEN: 26418071 - 26529 Osteel

La propriété



CODE DU BIEN: 26418071 - 26529 Osteel

La propriété



CODE DU BIEN: 26418071 - 26529 Osteel

La propriété



CODE DU BIEN: 26418071 - 26529 Osteel

La propriété



CODE DU BIEN: 26418071 - 26529 Osteel

Une première impression

Dieses gepflegte Einfamilienhaus bietet auf einer Wohnfläche von ca. 117 m² und einem Grundstück von ca. 400 m² ein komfortables und gemütliches Zuhause in ruhiger Lage. Das ca. im Jahr 1965 erbaute Haus wurde laufend modernisiert und präsentiert sich in einem zeitgemäßen Zustand. Die letzte umfangreiche Modernisierung erfolgte 2017/2018, bzw. 2020 als im Obergeschoss ein neues Bad errichtet wurde.

Bereits 1977 wurde das Gebäude durch einen Anbau erweitert. Die Immobilie verfügt über insgesamt 5 Zimmer, darunter 4 Schlafzimmer und 2 moderne, großzügig geschnittene Badezimmer mit bodengleichen Duschen.

Auf zwei Ebenen verteilen sich im Erdgeschoss etwa 76 m² und im Obergeschoss weitere ca. 41m², was vielfältige Nutzungsmöglichkeiten eröffnet. Die helle freundliche Ausstattung vermittelt ein angenehmes Wohnambiente. Der großzügig geschnittene Wohnbereich wurde durch die Öffnung des Wohnraums und den Einbau einer modernen Einbauküche 2017 sehr geschmackvoll aufgewertet. Große Fensterflächen schaffen eine lichtdurchflutete Atmosphäre; der Blick ins Grüne unterstreicht die ruhige Ausrichtung des Hauses.

Das Badezimmer im Erdgeschoss, sowie das Gäste-WC wurden ebenfalls 2017 umfassend saniert und verfügen jeweils über stilvolle Armaturen und eine bodengleiche Dusche. Alle Bäder sind mit großformatigen Fliesen, klaren Linien und hochwertigen Details ausgestattet und überzeugen durch ihre Helligkeit und Funktionalität. Ergänzt wird das Raumangebot im Erdgeschoss durch einen großzügigen Hauswirtschaftsraum mit separatem Zugang zur Auffahrt, der viel Platz für Waschmaschine, Trockner und weitere Haushaltsgeräte bereitstellt.

Für eine energieeffiziente Beheizung sorgt eine moderne Viessmann-Gastherme aus dem Jahr 2008, die per App fernsteuerbar ist. Die Zentralheizung, neue Heizkörper und doppelt verglaste Fenster inklusive elektrischer Außenrollos im Erdgeschoss und teilweisen Fliegengittern bieten saisonalen Komfort. Im Zuge der Modernisierungen wurden auch die Fußböden und Zimmertüren sowie die Elektroinstallationen erneuert. Das Dach mit moderner Dämmung stammt aus dem Jahr 2018.

Zum Außenbereich gehören eine Garage mit integrierter Werkstatt im Schwedenhausstil sowie ein separater Schuppen, der vielfältig nutzbar ist. Die Einfahrt ist großzügig gepflastert und bietet ausreichend Platz für mehrere Fahrzeuge. Der gepflegte Garten lädt zum Verweilen im Freien ein. Die überdachte Terrasse mit ausreichend Platz für einen großen Esstisch eignet sich ideal für gesellige Stunden im Grünen.

Die ruhige Lage des Hauses bietet Privatsphäre und Erholung, während sämtliche Einrichtungen des täglichen Bedarfs sowie Schulen und Naherholungsmöglichkeiten bequem erreichbar sind.

Diese Immobilie verbindet zeitgemäße Ausstattung mit gepflegtem Charme und macht sie zu einer attraktiven Wahl für alle, die schönes Wohnen in naturnaher Umgebung schätzen.

Gerne stehen wir Ihnen für nähere Auskünfte zu dieser Immobilie zur Verfügung.

CODE DU BIEN: 26418071 - 26529 Osteel

Détails des commodités

Ruhige Lage

Saniertes Einfamilienhaus

Garage mit Werkstatt im Schwedenhausstil

Helle Ausstattung

Zwei moderne großzügige Bäder

Großzügiger Hauswirtschaftsraum mit sep. Zugang Auffahrt

Vissmann Gastherme m. Fernsteuerung per App

Elektr. Außenrollos (EG)

Fliegengitter

Überdachte Terrasse

CODE DU BIEN: 26418071 - 26529 Osteel

Tout sur l'emplacement

Osteel besticht als idyllische, ländliche Gemeinde in der Samtgemeinde Brookmerland durch ihre ruhige und sichere Atmosphäre, die besonders Familien ein behagliches Zuhause bietet. Die stabile Bevölkerungsstruktur mit einem ausgewogenen Mix aus Familien, älteren Bewohnern und Pendlern schafft eine vertrauensvolle Gemeinschaft. Trotz der ländlichen Prägung überzeugt Osteel mit einer soliden Infrastruktur, die den Alltag angenehm gestaltet und durch die Nähe zu den Städten Norden, Emden und Aurich auch berufliche Flexibilität ermöglicht.

Die naturnahe Umgebung Osteels lädt Sie zu vielfältigen Freizeitaktivitäten ein und bietet zahlreiche Möglichkeiten zur Erholung im Grünen. Diese harmonische Verbindung von ländlicher Ruhe und aktiver Freizeitgestaltung schafft eine lebenswerte Umgebung für Groß und Klein.

Für Familien besonders wichtig sind die ausgezeichneten Bildungsmöglichkeiten in unmittelbarer Nähe. Die David-Fabrizius-Grundschule ist in nur etwa vier Minuten zu Fuß erreichbar und bietet eine vertrauensvolle Lernatmosphäre. Kindergärten und weiterführende Schulen in der Umgebung gewährleisten eine umfassende Betreuung und Förderung der Kinder. Die medizinische Versorgung ist durch Apotheken und niedergelassene Ärzte in den nahegelegenen Orten gut gewährleistet, sodass im Bedarfsfall schnelle Hilfe zur Verfügung steht. Einkaufsmöglichkeiten für den täglichen Bedarf sind ebenfalls bequem zu Fuß oder mit dem Bus erreichbar, was den Familienalltag spürbar erleichtert.

Die gute Anbindung an den öffentlichen Nahverkehr, etwa durch die Buslinien an der B72 in rund zwölf bis fünfzehn Minuten Fußweg, ermöglicht es Familien, flexibel und umweltbewusst mobil zu sein. Auch der Bahnhof Marienhof ist mit einem etwa 32-minütigen Spaziergang erreichbar und verbindet Osteel mit der weiteren Region.

Insgesamt bietet Osteel für Bewohner eine einzigartige Kombination aus naturnahem Wohnen und einer lebendigen Gemeinschaft. Hier finden Sie ein Umfeld, das Sie einlädt in eine glückliche Zukunft zu starten.

CODE DU BIEN: 26418071 - 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 Handelsregistrauszugs, 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: 26418071 - 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

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

www.von-poll.com