Osteel – Marienhafe

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

??????? ????????: 25335083-1

???? ??????: 229.000 EUR • ?????????: ca. 124 m² • ???????: 5 • ?????? ???: 1.000 m²

??????? ????????: 25335083-1 - 26529 Osteel – Marienhafe

- ?? ??? ?????
- ?? ???????
- ?????????? ????????
- ??? ????? ????????
- ???????????? ??? ???????
- ??? ??? ??? ?????????
- ????? ???????????
- ?????????? ????????????

??????? ????????: 25335083-1 - 26529 Osteel – Marienhafe

?? ??? ?????

??????? ????????	25335083-1
?????????	ca. 124 m²
????? ??????	??????????? ?????
???????	5
????????? ??? ????????	3
????????	1
???? ??????????	1960
????? ??????????	1 x ???????? ??? ??????????, 2 x ?????????? ????? ??????????, 1 x ??????

???? ??????	229.000 EUR
?????	?????????? ????????????
?????????	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
??????? ??????????	??????
???????????????? ?????	ca. 65 m²
??????	???????, ?????, ?????, ????????????? ???????

??????? ????????: 25335083-1 - 26529 Osteel – Marienhafe

?????????? ????????

????????? ?????????	???????? ????????	????????????? ?????????	BEDARF
???? ?????????	?????? ?????? ?????	?????? ?????? ?????????	251.20 kWh/m²a
?????????? ????????????? ?????? ???	28.07.2035	????????? ?????????? ????????	H
???? ?????????	?????	???? ?????????? ??????? ?? ?? ?????????? ?????????????	1960

??????? ????????: 25335083-1 - 26529 Osteel – Marienhafe

?? ???????

??????? ????????: 25335083-1 - 26529 Osteel – Marienhafe

?? ???????

??????? ????????: 25335083-1 - 26529 Osteel – Marienhafe

?? ???????

??????? ????????: 25335083-1 - 26529 Osteel – Marienhafe

?? ???????

??????? ????????: 25335083-1 - 26529 Osteel – Marienhafe

?? ???????

??????? ????????: 25335083-1 - 26529 Osteel – Marienhafe

?? ???????

??????? ????????: 25335083-1 - 26529 Osteel – Marienhafe

??? ????? ????????

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.

??????? ????????: 25335083-1 - 26529 Osteel – Marienhafe

????????????? ??? ???????

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

??????? ????????: 25335083-1 - 26529 Osteel – Marienhafe

??? ??? ??? ?????????

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.“

??????? ????????: 25335083-1 - 26529 Osteel – Marienhafe

????? ???????????

Es liegt ein Energiebedarfsausweis 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 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.

??????? ????????: 25335083-1 - 26529 Osteel – Marienhafe

?????????? ????????????

??? ???????????? ???????????, ????????????? ?? ??? ???????? ???????????? ???:

Nils Onken

Fockenbollwerkstraße 1, 26603 Aurich
Tel.: +49 4941 - 99 03 98 0
E-Mail: ostfriesland@von-poll.com

???? ????????? ??????? ??? von Poll Immobilien GmbH

www.von-poll.com