

Osteel

## Vacanza in un Gulfhof: grazioso appartamento al piano terra di cui innamorarsi

Codice oggetto: 25418103



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

PREZZO D'ACQUISTO: 126.000 EUR • SUPERFICIE NETTA: ca. 49 m<sup>2</sup> • VANI: 2

Codice oggetto: 25418103 - 26529 Osteel

- A colpo d'occhio
- La proprietà
- Dati energetici
- Una prima impressione
- Dettagli dei servizi
- Tutto sulla posizione
- Ulteriori informazioni
- Partner di contatto

Codice oggetto: 25418103 - 26529 Osteel

## A colpo d'occhio

Codice oggetto	25418103
Superficie netta	ca. 49 m²
DISPONIBILE DAL	24.11.2025
Vani	2
Camere da letto	1
Bagni	1
Anno di costruzione	1994
Garage/Posto auto	1 x superficie libera

Prezzo d'acquisto	126.000 EUR
Appartamento	Appartamento vacanza
Compenso di mediazione	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Modernizzazione / Riquilificazione	2020
Stato dell'immobile	Curato
Tipologia costruttiva	massiccio
Caratteristiche	Terrazza, Cucina componibile

Codice oggetto: 25418103 - 26529 Osteel

## Dati energetici

Tipologia di riscaldamento	centralizzato
Riscaldamento	Gas
Certificazione energetica valido fino a	20.07.2027
Fonte di alimentazione	Gas

Certificazione energetica	Attestato Prestazione Energetica
Consumo energetico	146.60 kWh/m²a
Classe di efficienza energetica	E
Anno di costruzione secondo il certificato energetico	1880



Codice oggetto: 25418103 - 26529 Osteel

## La proprietà



Codice oggetto: 25418103 - 26529 Osteel

## La proprietà





Codice oggetto: 25418103 - 26529 Osteel

## La proprietà



Codice oggetto: 25418103 - 26529 Osteel

## La proprietà





Codice oggetto: 25418103 - 26529 Osteel

## La proprietà



Codice oggetto: 25418103 - 26529 Osteel

## La proprietà



Codice oggetto: 25418103 - 26529 Osteel

## Una prima impressione

Questa proprietà al piano terra è situata in una posizione tranquilla e dispone di un permesso di locazione turistica autorizzato. L'appartamento vanta un'incantevole terrazza. L'ingresso conduce direttamente alla zona giorno e pranzo open space, che offre ampio spazio per rilassarsi. L'appartamento è stato completamente ristrutturato nel 2021. Questa modernizzazione ha incluso un bagno completamente rinnovato, nuovi pavimenti e nuove porte interne. La cucina è completamente attrezzata e non lascia nulla a desiderare. Un ripostiglio offre ulteriore spazio per riporre oggetti e spazio per lavatrice e asciugatrice. La camera da letto è spaziosa e offre ampio spazio per un letto matrimoniale. Il bagno è dotato di doccia e sanitari moderni. Un parcheggio direttamente di fronte all'edificio garantisce un comodo parcheggio. La zona circostante offre numerose opportunità per escursioni e attività, quindi la noia non è un'opzione. La proprietà è ideale per single o coppie in cerca di pace e relax. Il permesso di locazione turistica autorizzato offre anche l'opportunità di utilizzare l'immobile come una fonte di reddito redditizia. Nel complesso, questo appartamento per le vacanze colpisce per la sua disposizione pratica, i servizi e la posizione attraente. In breve, l'appartamento offre tutto il necessario per una vacanza rilassante e riposante. Gli interessati non esitano a fissare un appuntamento per visionare l'immobile e constatare personalmente i vantaggi di questa proprietà.



Codice oggetto: 25418103 - 26529 Osteel

## Dettagli dei servizi

- ruhige Lage
- ebenerdig bewohnbar
- eingezäunte Terrasse
- helle Räume
- Genehmigung zur Ferienvermietung
- 1 Stellplatz
- HWR

Codice oggetto: 25418103 - 26529 Osteel

## Tutto sulla posizione

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.

Codice oggetto: 25418103 - 26529 Osteel

## Ulteriori informazioni

Es liegt ein Energiebedarfsausweis vor.

Dieser ist gültig bis 20.7.2027.

Endenergiebedarf beträgt 146.60 kwh/(m<sup>2</sup>\*a).

Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Gas.

Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1880.

Die Energieeffizienzklasse ist E.

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.



Codice oggetto: 25418103 - 26529 Osteel

## Partner di contatto

Per ulteriori informazioni, si prega di contattare la persona di riferimento:

Nils Onken

---

Fockenbollwerkstraße 1, 26603 Aurich

Tel.: +49 4941 - 99 03 98 0

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

*Alla clausola di esclusione di responsabilità di von Poll Immobilien GmbH*

---

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