

Osteel – Marienhaf

# Ein Zuhause mit Herz – Familienidyll mit großem Garten in Osteel

**CODICE OGGETTO: 25335079**

Neuvorstellung



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

**PREZZO D'ACQUISTO: 279.900 EUR • SUPERFICIE NETTA: ca. 193,85 m<sup>2</sup> • VANI: 8 • SUPERFICIE DEL TERRENO: 832 m<sup>2</sup>**

**CODICE OGGETTO: 25335079 - 26529 Osteel – Marienhafè**

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

CODICE OGGETTO: 25335079 - 26529 Osteel – Marienhaf

## A colpo d'occhio

|                     |                                      |
|---------------------|--------------------------------------|
| CODICE<br>OGGETTO   | 25335079                             |
| Superficie netta    | ca. 193,85 m <sup>2</sup>            |
| Tipologia tetto     | a due falde                          |
| Vani                | 8                                    |
| Camere da letto     | 6                                    |
| Bagni               | 2                                    |
| Anno di costruzione | 1962                                 |
| Garage/Posto auto   | 4 x superficie libera,<br>2 x Garage |

|                                       |   |
|---------------------------------------|---|
| Prezzo d'acquisto                     | 279.900 EUR   |
| Casa                                  | Casa bifamiliare  |
| Compenso di<br>mediazione             | Käuferprovision<br>beträgt 3,57 % (inkl.<br>MwSt.) des<br>beurkundeten<br>Kaufpreises |
| Modernizzazione /<br>Riqualificazione | 2023  |
| Tipologia costruttiva                 | massiccio   |
| Superficie lorda                      | ca. 16 m <sup>2</sup>   |
| Caratteristiche                       | Bagni di servizio,<br>Giardino / uso<br>comune, Cucina<br>componibile                 |

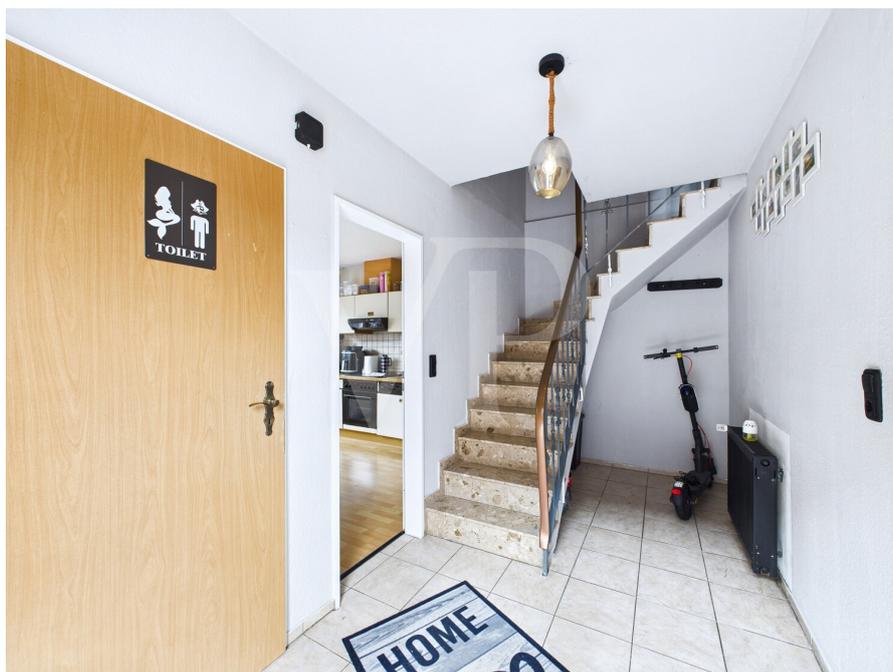
CODICE OGGETTO: 25335079 - 26529 Osteel – Marienhafé

## Dati energetici

|   |               |   |                             |
|---|---------------|---|-----------------------------|
| Tipologia di riscaldamento              | centralizzato | Certificazione energetica                             | Diagnosi energetica         |
| Riscaldamento                           | Gas           | Consumo energetico                                    | 273.40 kWh/m <sup>2</sup> a |
| CERTIFICAZIONE ENERGETICA VALIDO FINO A | 30.09.2035    | Classe di efficienza energetica                       | H                           |
| Fonte di alimentazione                  | Gas           | Anno di costruzione secondo il certificato energetico | 1962                        |

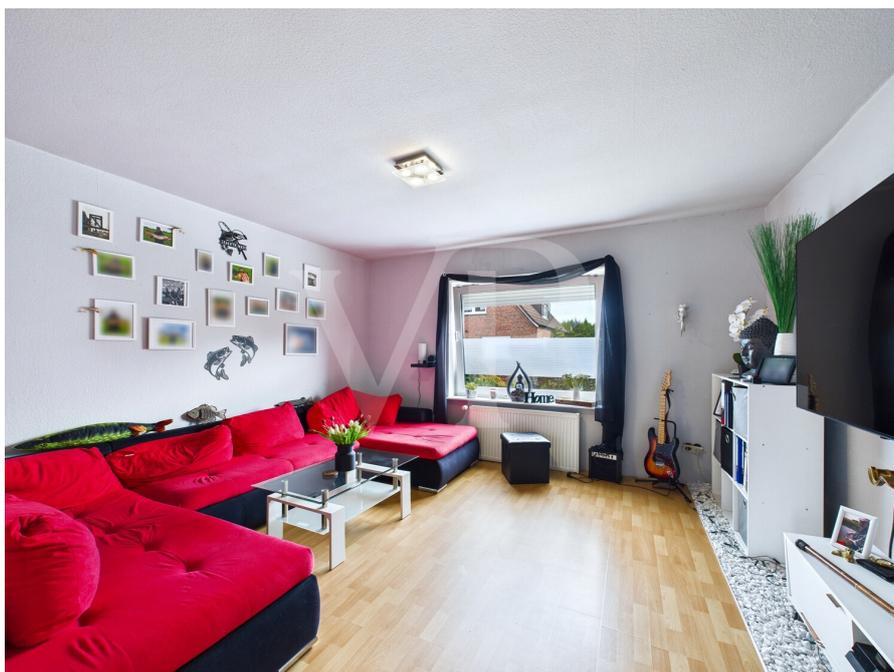
CODICE OGGETTO: 25335079 - 26529 Osteel – Marienhafè

## La propriet 



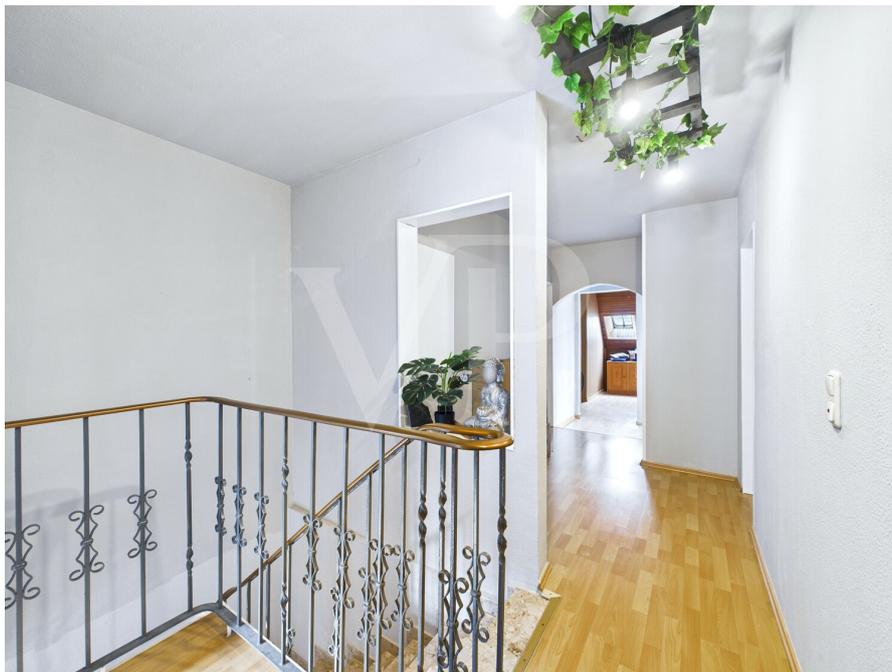
CODICE OGGETTO: 25335079 - 26529 Osteel – Marienhafè

## La proprietà



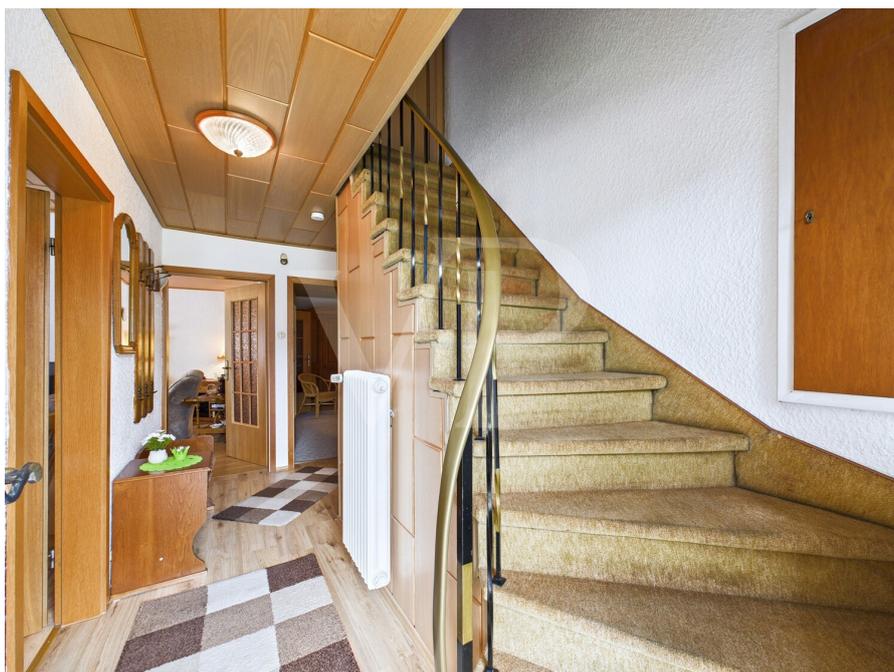
CODICE OGGETTO: 25335079 - 26529 Osteel – Marienhafè

## La proprietà



CODICE OGGETTO: 25335079 - 26529 Osteel – Marienhafè

## La proprietà



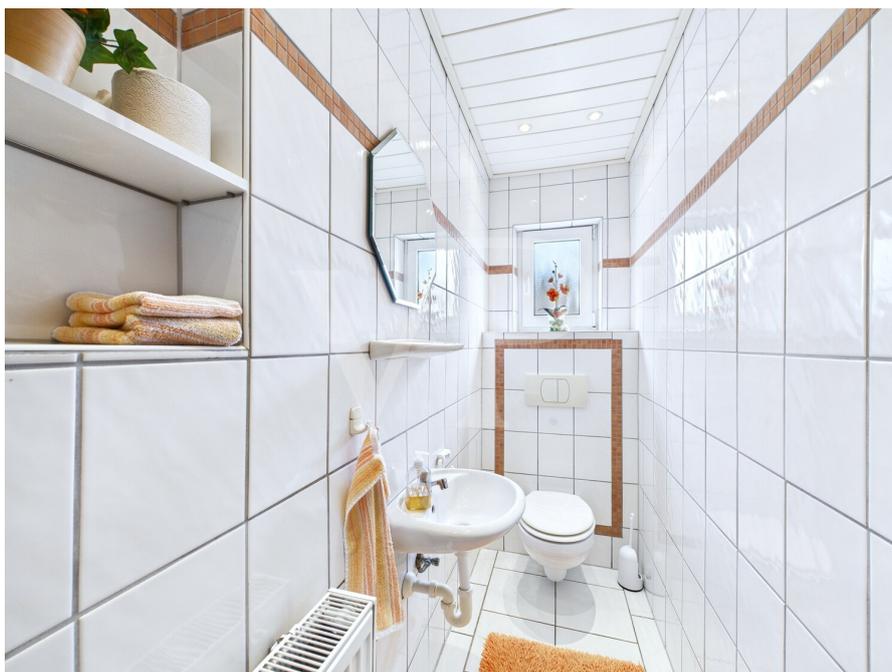
CODICE OGGETTO: 25335079 - 26529 Osteel – Marienhafe

## La proprietà



CODICE OGGETTO: 25335079 - 26529 Osteel – Marienhafè

## La proprietà



CODICE OGGETTO: 25335079 - 26529 Osteel – Marienhafè

## La proprietà



**CODICE OGGETTO: 25335079 - 26529 Osteel – Marienhaf**

## Una prima impressione

In ruhiger Lage von Osteel präsentiert sich dieses charmante Zweifamilienhaus, das seinen Ursprung im Jahr 1962 hat und 1995 durch einen großzügigen Anbau erweitert wurde. Mit seiner flexiblen Raumaufteilung eignet es sich ideal sowohl als klassisches Zweifamilienhaus als auch als Mehrgenerationenhaus – oder einfach als großzügiges Zuhause für eine Familie, die viel Platz und Entfaltungsmöglichkeiten schätzt.

Die erste Wohneinheit im Haupthaus besticht durch eine durchdachte Raumgestaltung und ein angenehmes Wohnambiente. Gleich links vom Eingangsbereich öffnet sich die Küche, die mit ihrem direkten Zugang zum angrenzenden Wohnzimmer für eine einladende Wohnatmosphäre sorgt. Von hier führt eine Tür, die sich beidseitig öffnen lässt, direkt in das Schlafzimmer – praktisch und behaglich zugleich. Entlang des Flures erschließen sich auf der rechten Seite ein Badezimmer mit Dusche sowie ein separates Gäste-WC. Am Ende des Flures öffnet sich ein kleiner Treppenabsatz in den Wintergarten, der durch seine Helligkeit und Großzügigkeit besticht. Hier findet sich nicht nur Platz zum Entspannen, sondern auch ein Hauswirtschaftsraum für zusätzlichen Komfort. Über eine Tür im Wintergarten gelangt man direkt in die angrenzende Garage – kurze Wege sind garantiert.

Die zweite Wohneinheit, die mit dem Anbau von 1995 entstand, überzeugt ebenfalls durch eine angenehme Aufteilung. Vom Eingangsbereich aus führt der Weg links in ein kleines Gäste-WC sowie direkt in die Küche, die das Herzstück der Wohnung bildet. Gegenüber der Küche befindet sich das Wohnzimmer, das mit seiner Helligkeit und Gemütlichkeit ein idealer Treffpunkt für die ganze Familie ist.

Im Obergeschoss eröffnet sich eine Vielzahl von Nutzungsmöglichkeiten. Rechts von der Treppe liegt ein Kinderzimmer, das sich perfekt auch als Büro oder Gästezimmer eignet. Daneben befindet sich ein Hauswirtschaftsraum, gefolgt von einem Badezimmer sowie einem praktischen Abstellraum. Gegenüber verteilen sich gleich drei Schlafzimmer, die durch ihre Größe und die flexible Aufteilung unterschiedlich genutzt werden können – vom Elternschlafzimmer über Kinderzimmer bis hin zum Homeoffice. Zwischen einzelnen Räumen bestehen Verbindungen, die den Grundriss besonders vielseitig machen und kurze Wege ermöglichen.

Auch der Außenbereich dieser Immobilie hat einiges zu bieten: Ein weitläufiger Garten mit einem Gewächshaus lädt zum Gärtnern ein, während eine urige Blockhütte mit überdachtem Außenbereich für gesellige Stunden mit Familie und Freunden wie

geschaffen ist. Zwei Garagen, ein Werkstattanbau sowie zusätzliche Abstellmöglichkeiten runden das Angebot ab und lassen kaum Wünsche offen.

Dieses Anwesen vereint den Charme vergangener Jahrzehnte mit praktischen Erweiterungen und bietet damit ideale Voraussetzungen für eine große Familie oder für alle, die Wohnen und Arbeiten unter einem Dach vereinen möchten. Wer ein Haus mit Charakter, vielen Möglichkeiten und einem wunderschönen Grundstück sucht, wird hier in Osteel fündig.

**CODICE OGGETTO: 25335079 - 26529 Osteel – Marienhaf**

## Dettagli dei servizi

- > Zweifamilienhaus
- > 2x Garagen
- > Wintergarten
- > Großzügige Wohnfläche
- > Blockhütte
- > Räucherofen
- > Werkstatt
- > Gewächshaus
- > Gepflegter Garten
- > Ruhige Lage

**CODICE OGGETTO: 25335079 - 26529 Osteel – Marienhaf**

## Tutto sulla posizione

Osteel liegt im Herzen Ostfrieslands und verbindet ländliche Ruhe mit einer guten Erreichbarkeit. Der Ort gehört zur Samtgemeinde Brookmerland und ist von einer malerischen Landschaft aus Wiesen, Feldern und typisch ostfriesischen Wallhecken umgeben. Die Nordseeküste sowie die beliebten Küstenorte wie Norden-Norddeich sind in wenigen Autominuten erreichbar, sodass sich Ausflüge an den Strand oder auf die ostfriesischen Inseln schnell und unkompliziert gestalten lassen. Vor Ort finden sich Einkaufsmöglichkeiten für den täglichen Bedarf, Kindergärten, Schulen sowie Ärzte in den umliegenden Gemeinden, während größere Städte wie Emden, Aurich oder Norden mit dem Auto ebenfalls zügig erreichbar sind. Durch diese Mischung aus idyllischem Wohnen im Grünen und einer guten Infrastruktur ist Osteel ein idealer Wohnort für Familien, Berufspendler und alle, die das Leben im ostfriesischen Landstrich mit Nähe zur Küste zu schätzen wissen.

**CODICE OGGETTO: 25335079 - 26529 Osteel – Marienhaf**

## Ulteriori informazioni

Es liegt ein Energiebedarfsausweis vor.  
Dieser ist gültig bis 30.9.2035.  
Endenergiebedarf beträgt 273.40 kwh/(m<sup>2</sup>\*a).  
Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Gas.  
Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1962.  
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.

**CODICE OGGETTO: 25335079 - 26529 Osteel – Marienhaf**

## 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)