

Osteel – Marienhafte

Casa con cuore: casa indipendente ben tenuta con giardino, veranda e potenziale di ammodernamento a Osteel

Codice oggetto: 25335083-1

RESERVIERT



www.von-poll.com

PREZZO D'ACQUISTO: 229.000 EUR • SUPERFICIE NETTA: ca. 124 m² • VANI: 5 • SUPERFICIE DEL TERRENO: 1.000 m²

Codice oggetto: 25335083-1 - 26529 Osteel – Marienhafé

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

Codice oggetto: 25335083-1 - 26529 Osteel – Marienhaf

A colpo d'occhio

Codice oggetto	25335083-1
Superficie netta	ca. 124 m²
Tipologia tetto	a due falde
Vani	5
Camere da letto	3
Bagni	1
Anno di costruzione	1960
Garage/Posto auto	1 x Carport, 2 x superficie libera, 1 x Garage

Prezzo d'acquisto	229.000 EUR
Casa	Casa unifamiliare
Compenso di mediazione	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Stato dell'immobile	Necessita ristrutturazione
Tipologia costruttiva	massiccio
Superficie lorda	ca. 65 m²
Caratteristiche	Terrazza, Caminetto, Giardino / uso comune, Cucina componibile

Codice oggetto: 25335083-1 - 26529 Osteel – Marienhafé

Dati energetici

Tipologia di riscaldamento	centralizzato
Riscaldamento	Gas naturale leggero
Certificazione energetica valido fino a	28.07.2035
Fonte di alimentazione	Gas

Certificazione energetica	Attestato Prestazione Energetica
Consumo energetico	251.20 kWh/m²a
Classe di efficienza energetica	H
Anno di costruzione secondo il certificato energetico	1960

Codice oggetto: 25335083-1 - 26529 Osteel – Marienhafé

La proprietà



Codice oggetto: 25335083-1 - 26529 Osteel – Marienhafè

La proprietà



Codice oggetto: 25335083-1 - 26529 Osteel – Marienhafé

La proprietà



Codice oggetto: 25335083-1 - 26529 Osteel – Marienhäfe

La proprietà



Codice oggetto: 25335083-1 - 26529 Osteel – Marienhafte

La proprietà



Codice oggetto: 25335083-1 - 26529 Osteel – Marienhafé

La proprietà



Codice oggetto: 25335083-1 - 26529 Osteel – Marienhafé

La proprietà



www.von-poll.com

Codice oggetto: 25335083-1 - 26529 Osteel – Marienhafé

Una prima impressione

Benvenuti in questa casa indipendente, costruita nel 1960, che offre una confortevole superficie abitabile di circa 124 m² con possibilità di utilizzo e progettazione versatili. La proprietà si trova su un terreno di circa 1000 m² ed è in ottime condizioni. È particolarmente adatta alle famiglie che apprezzano una posizione tranquilla e ampi spazi. La planimetria comprende un totale di 5 stanze, attualmente di cui 3 camere da letto. Un bagno centrale con cabina doccia garantisce comfort ed è accessibile come l'intera zona giorno, che si sviluppa su un unico livello. Questa soluzione si adatta a tutte le fasce d'età e a diversi stili di vita. Le porte interne in stile rustico e una porta d'ingresso in legno di alta qualità esaltano ulteriormente l'aspetto curato della casa. Una luminosa veranda è adiacente all'ampio soggiorno. Qui, un camino funzionale offre un piacevole calore e un'atmosfera accogliente, soprattutto durante i mesi più freddi. Godetevi la splendida vista sull'ampio giardino e trascorrete ore di relax all'aperto, indipendentemente dal tempo. La cucina attrezzata offre tutto l'essenziale per l'uso quotidiano. Una soffitta isolata offre ulteriore spazio di stoccaggio. Nel 2011 è stata installata una nuova caldaia a condensazione, che ha portato l'impianto di riscaldamento centralizzato agli standard moderni. Altre caratteristiche includono tapparelle per la protezione dal calore e la privacy. Una tenda da sole elettrica migliora il comfort esterno. La proprietà vanta un ampio garage con ripostiglio e posto auto coperto, che offre ampio spazio per veicoli, biciclette o attrezzature da giardino. Una pompa di falda perfettamente funzionante in giardino facilita l'irrigazione dell'ampio terreno. Qui, gli amanti del giardinaggio troveranno una varietà di possibilità di progettazione e i bambini avranno tanto spazio per giocare. Grazie alla necessità di ristrutturazione dell'immobile, questo offre l'opportunità di realizzare le proprie idee di design e di sviluppare ulteriormente la casa a proprio piacimento. La modernizzazione dell'impianto di riscaldamento, recentemente completata, fornisce una preziosa base per ulteriori miglioramenti personalizzati in base alle proprie preferenze. La casa è situata in una posizione tranquilla, mentre il piacevole quartiere garantisce un facile accesso a tutti i servizi essenziali. Che sia per coppie o famiglie, questa casa indipendente combina la tranquillità con il potenziale di sviluppo e numerosi comfort quotidiani. Vi invitiamo a visionarla di persona durante una visita. Saremo lieti di fornirvi ulteriori informazioni e fissare un appuntamento.

Codice oggetto: 25335083-1 - 26529 Osteel – Marienhafé

Dettagli dei servizi

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

Codice oggetto: 25335083-1 - 26529 Osteel – Marienhaf

Tutto sulla posizione

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 Marienhaf 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.“

Codice oggetto: 25335083-1 - 26529 Osteel – Marienhaf

Ulteriori informazioni

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 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: 25335083-1 - 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

Alla clausola di esclusione di responsabilità di von Poll Immobilien GmbH

www.von-poll.com