

Osteel

# Reetgedecktes Idyll in Osteel: Großzügiges Einfamilienhaus mit Weitblick

Objektnummer: 24418056



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

KAUFPREIS: 485.000 EUR • WOHNFLÄCHE: ca. 175 m<sup>2</sup> • ZIMMER: 6 • GRUNDSTÜCK: 10.113 m<sup>2</sup>

Objektnummer: 24418056 - 26529 Osteel

- Auf einen Blick
- Die Immobilie
- Auf einen Blick: Energiedaten
- Ein erster Eindruck
- Ausstattung und Details
- Alles zum Standort
- Sonstige Angaben
- Ansprechpartner

Objektnummer: 24418056 - 26529 Osteel

## Auf einen Blick

Objektnummer	24418056
Wohnfläche	ca. 175 m <sup>2</sup>
Bezugsfrei ab	nach Vereinbarung
Zimmer	6
Schlafzimmer	5
Badezimmer	2
Baujahr	1994
Stellplatz	3 x Freiplatz, 1 x Garage

Kaufpreis	485.000 EUR
Haustyp	Einfamilienhaus
Provision	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Zustand der Immobilie	gepflegt
Bauweise	Massiv
Nutzfläche	ca. 75 m <sup>2</sup>
Ausstattung	Terrasse, Gäste-WC, Garten/-mitbenutzung, Einbauküche, Balkon

Objektnummer: 24418056 - 26529 Osteel

## Auf einen Blick: Energiedaten

Heizungsart	Zentralheizung	Energieausweis	Verbrauchsausweis
Wesentlicher Energieträger	Gas	Endenergieverbrauch	147.40 kWh/m <sup>2</sup> a
Energieausweis gültig bis	15.10.2033	Energie-Effizienzklasse	E
Befuerung	Gas		

Objektnummer: 24418056 - 26529 Osteel

## Die Immobilie



Objektnummer: 24418056 - 26529 Osteel

## Die Immobilie



Objektnummer: 24418056 - 26529 Osteel

## Die Immobilie



Objektnummer: 24418056 - 26529 Osteel

## Die Immobilie





Objektnummer: 24418056 - 26529 Osteel

## Die Immobilie



Objektnummer: 24418056 - 26529 Osteel

## Die Immobilie



Objektnummer: 24418056 - 26529 Osteel

## Die Immobilie



Objektnummer: 24418056 - 26529 Osteel

## Ein erster Eindruck

Willkommen in diesem Einfamilienhaus, das durch seinen einzigartigen Landhauscharakter und seine umliegenden Felder besticht. Schon bei der Zufahrt werden Sie von der grünen, malerischen Umgebung empfangen, die Sie auf direktem Weg zu diesem charmanten Anwesen führt. Das Haus, teils mit Reet gedeckt, präsentiert sich einladend und stilvoll. Die angrenzende Garage mit praktischem Abstellraum und Geräteschuppen sorgt für zusätzlichen Komfort. Es erwartet Sie ein gut durchdachtes Wohnkonzept mit perfekter Raumaufteilung und einem Grundriss für viele Lebensabläufe. Der Eingangsbereich, ein einladender Windfang, eröffnet Ihnen den Zugang zum Keller, zum Obergeschoss sowie zum Gäste-WC. Den Windfang hinter sich gelassen, stehen Sie in der großen Diele, von welcher Sie alle Räume dieser Etage erreichen können. Der weitläufige, offene Wohn- und Essbereich mit angrenzender Küche bildet das Herzstück des Hauses. Hier können Sie gemütliche Abende mit Familie und Freunden verbringen. Ein hochwertiger Kachelofen sichert Ihnen an kalten Tagen wohlühlende Wärme und eine angenehme Atmosphäre in den Wohnräumen. Der angrenzende Wintergarten mit seinem Rundumblick in den liebevoll gestalteten Garten lädt zu entspannten Stunden ein. Ein Vollbad mit bodentiefer Dusche, eine Waschküche mit ausreichend Platz für Ihre täglichen Bedürfnisse sowie ein Zimmer welches wahlweise als Schlaf-, Gästezimmer oder Büro genutzt werden kann, befindet sich ebenfalls auf dieser Ebene und bietet ebenerdiges Wohnen. Das Obergeschoss dieses besonderen Hauses überrascht mit vier großzügigen Schlafräumen, die alle individuell gestaltet werden können. Ein Duschbad rundet den Komfort dieser Etage ab. Besonders hervorzuheben ist die kleine Küche im Obergeschoss, die es ermöglicht, das Haus auch als Zweifamilienhaus zu nutzen. Hier können Sie eine zweite Wohneinheit schaffen, die ideal für erwachsene Kinder oder Gäste geeignet ist. Der Dachboden bietet zusätzlichen Stauraum und vielfältige Nutzungsmöglichkeiten. Der großzügige Keller umfasst zwei Vorratsräume, einen Hobbyraum und den Heizungsraum, was für eine optimale Organisation und viel Platz für Hobbys sorgt. Der Garten ist ein wahres Paradies für Naturliebhaber. Ein prachtvoller Rosengarten und ein üppiger Gemüsegarten erfreuen das Gärtnerherz. Ein Gewächshaus ermöglicht Ihnen, das ganze Jahr über frisches Gemüse zu ziehen. Die kleine, nach Süden ausgerichtete Terrasse mit Markise lädt zum Verweilen und Genießen der Sonne ein. Hinter dem Haus erstrecken sich knapp 8000 Quadratmeter Grünfläche, die Sie ganz nach Ihren Vorstellungen gestalten können – sei es für Freizeitaktivitäten, als Spielwiese für Kinder oder als idyllisches Rückzugsgebiet. Lassen Sie sich von dem freundlichen Charakter der Immobilie überzeugen und kontaktieren Sie uns gerne für weitere Informationen.

Objektnummer: 24418056 - 26529 Osteel

## Ausstattung und Details

Wohnhaus mit Garage und Nebengebäude  
Großes Grundstück  
Rasenmähroboter  
Tierhaltung  
Garage  
Geräteraum  
Außenabstellraum  
Rosengarten  
Gewächshaus  
Gemüsegarten  
Regenwasser Zisterne  
gemütliche Terrassen  
Markisen zur Südseite  
Kläranlage von 2018  
PKW-Stellplätze  
Wintergarten  
Balkon  
Durchdachte Raumaufteilung  
Blick über die Felder  
Vollbad im EG  
Duschbad im EG  
Kellergeschoss  
Sprossenfenster aus Holz  
Außenjalousien im Erd- und Obergeschoss  
Einbauküche  
hochwertiger Kachelofen  
Dachboden als Nutzfläche  
Fußbodenerwärmung im Bad, Diele & Küche  
Fliesen  
Parkett  
Teppich  
Gas-Zentralheizung aus dem Baujahr

Objektnummer: 24418056 - 26529 Osteel

## Alles zum Standort

Dieses ansprechende Einfamilienhaus befindet sich in der Gemeinde Osteel. Die Ortschaft 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. Fernab vom stressigen Stadtleben genießen Sie Ihren Alltag in ruhiger Lage. Ihre Erledigungen des täglichen Bedarfs tätigen Sie in den wenigen Minuten entfernten Orten Norden oder Marienhaf. Hier werden Ihnen auch diverse Restaurants und Cafés geboten sowie verschiedenste Schulen und Kindergärten. Die medizinische Versorgung wird Ihnen durch mehrere Apotheken und Ärzte in Marienhaf und den Krankenhäusern in Norden und Aurich garantiert. Besonders attraktiv wird Osteel durch die Nähe zur Nordsee und dem Norder Stadtteil Norddeich. Von hier aus haben Sie die Möglichkeit, über den eigenen Fähranleger des Stadtteils, die ostfriesischen Inseln Norderney und Juist nach einer kurzen Überfahrt zu besuchen. Diese überzeugen vor allem mit den endlosen Sandstränden und der einzigartigen Natur.

Objektnummer: 24418056 - 26529 Osteel

## Sonstige Angaben

Es liegt ein Energieverbrauchsausweis vor. Dieser ist gültig bis 15.10.2033. Endenergieverbrauch beträgt 147.40 kWh/(m<sup>2</sup>\*a). Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Gas. Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1994. 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 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.

Objektnummer: 24418056 - 26529 Osteel

## Ansprechpartner

Weitere Informationen erhalten Sie über Ihren Ansprechpartner:

Nils Onken

---

Fockenbollwerkstraße 1 Aurich / Ostfriesland

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

*To Disclaimer of von Poll Immobilien GmbH*

---

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