

Ostrhauderfehn – Ostrhauderfehn

# Exklusives Bungalow-Anwesen in Ostrhauderfehn

Número da propriedade: 232100554



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

PREÇO DE COMPRA: 579.000 EUR • ÁREA: ca. 268,03 m<sup>2</sup> • QUARTOS: 7 • ÁREA DO TERRENO: 1.368 m<sup>2</sup>

Número da propriedade: 232100554 - 26842 Ostrhauderfehn – Ostrhauderfehn

- Numa vista geral
- O imóvel
- Dados energéticos
- Uma primeira impressão
- Detalhes do equipamento
- Tudo sobre a localização
- Outras informações
- Pessoa de contacto

Número da propriedade: 232100554 - 26842 Ostrhauderfehn – Ostrhauderfehn

## Numa vista geral

Número da propriedade	232100554
Área	ca. 268,03 m <sup>2</sup>
Disponibilidade	consoante marcação de visita
Quartos	7
Quartos	5
Casas de banho	2
Ano de construção	2011
Tipo de estacionamento	4 x Lugar de estacionamento ao ar livre, 2 x Garagem

Preço de compra	579.000 EUR
Natureza	
Comissão para arrendatários	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Tipo de construção	Sólido
Área útil	ca. 0 m <sup>2</sup>
Móveis	Terraço, WC de hóspedes, Lareira, Jardim / uso partilhado, Cozinha embutida

Número da propriedade: 232100554 - 26842 Ostrhauderfehn – Ostrhauderfehn

## Dados energéticos

Sistemas de aquecimento	Aquecimento central	Certificado Energético	Certificado de consumo de energia
Fonte de Energia	Gás	Consumo final de energia	106.80 kWh/m²a
Certificado Energético válido até	28.05.2031	Classificação energética	D
Aquecimento	Gás		

Número da propriedade: 232100554 - 26842 Ostrhauderfehn – Ostrhauderfehn

## O imóvel



Número da propriedade: 232100554 - 26842 Ostrhauderfehn – Ostrhauderfehn

## O imóvel



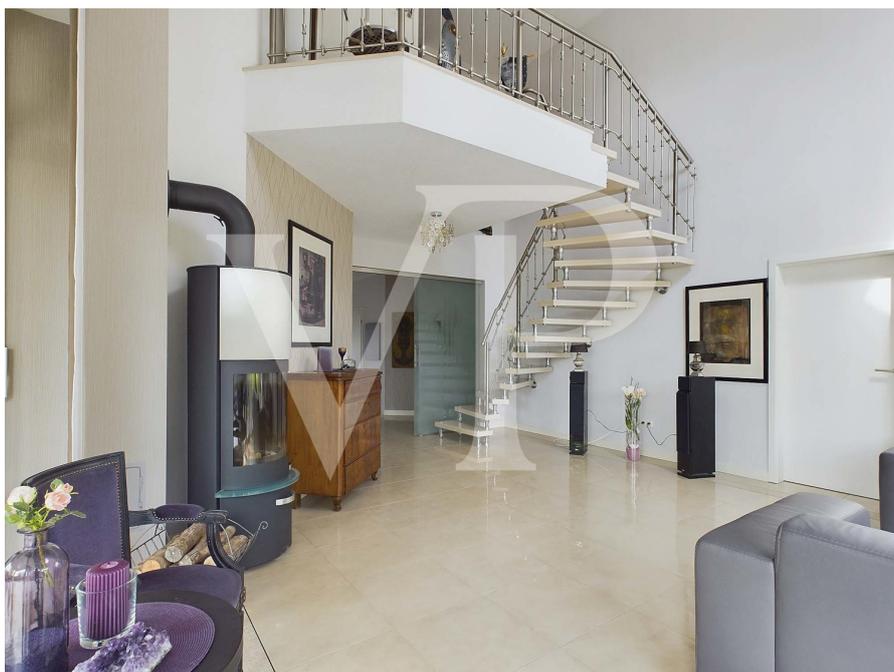
Número da propriedade: 232100554 - 26842 Ostrhauderfehn – Ostrhauderfehn

## O imóvel



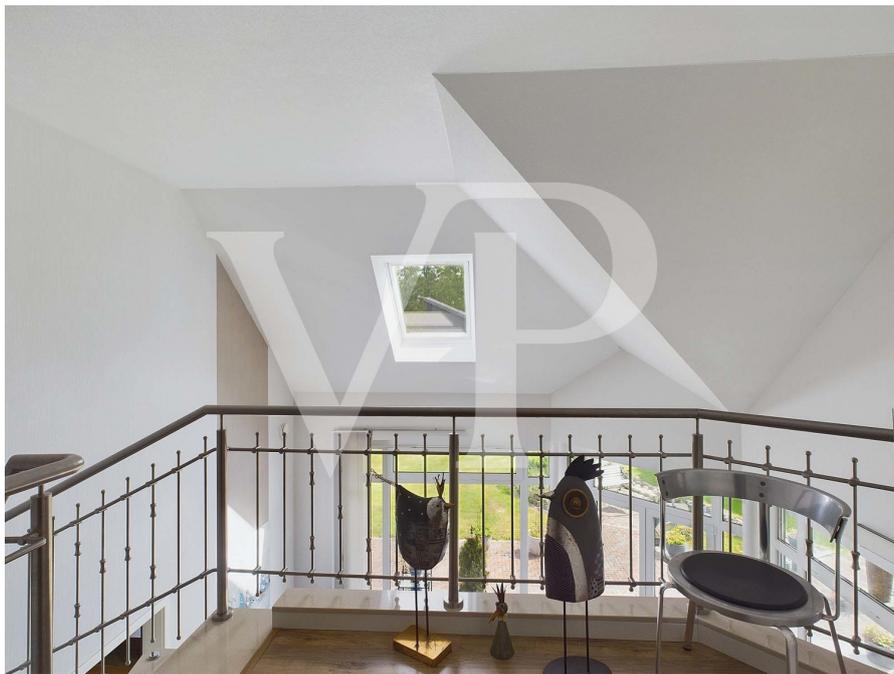
Número da propriedade: 232100554 - 26842 Ostrhauderfehn – Ostrhauderfehn

## O imóvel



Número da propriedade: 232100554 - 26842 Ostrhauderfehn – Ostrhauderfehn

## O imóvel



Número da propriedade: 232100554 - 26842 Ostrhauderfehn – Ostrhauderfehn

## O imóvel



Número da propriedade: 232100554 - 26842 Ostrhauderfehn – Ostrhauderfehn

## O imóvel



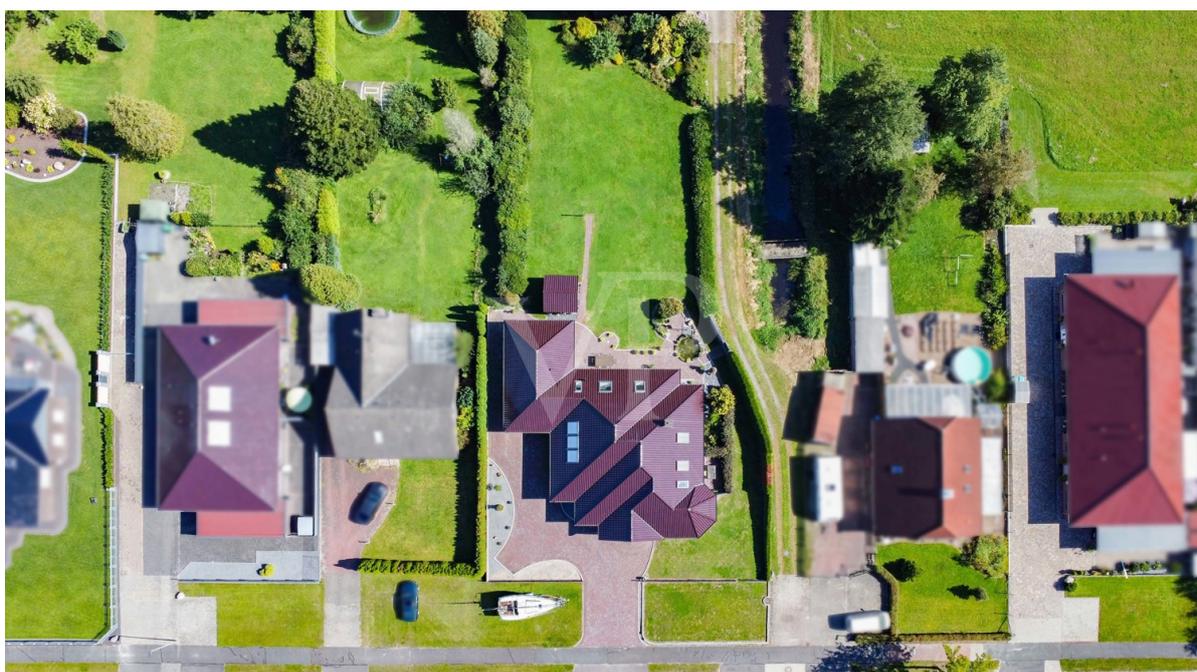
Número da propriedade: 232100554 - 26842 Ostrhauderfehn – Ostrhauderfehn

## O imóvel



Número da propriedade: 232100554 - 26842 Ostrhauderfehn – Ostrhauderfehn

## O imóvel



Número da propriedade: 232100554 - 26842 Ostrhauderfehn – Ostrhauderfehn

## O imóvel



Número da propriedade: 232100554 - 26842 Ostrhauderfehn – Ostrhauderfehn

## Uma primeira impressão

Diese eindrucksvolle Immobilie wurde ca. im Jahr 2011 in ruhiger Wohngegend von Ostrhauderfehn erbaut. Die Immobilie verfügt mit einer Wohnfläche von ca. 268 m<sup>2</sup> über ein vielfältiges Raumangebot, welches den Charakter der Immobilie durch die außergewöhnliche Grundrissgestaltung untermauert. Beim Betreten der Immobilie werden Sie von dem hellen Flur empfangen. Zu Ihrer Rechten finden Sie die einladende Küche. Hier gewähren Ihnen die Fenster einen freien Blick in Ihren Vorgarten, zudem haben Sie direkten Zugang zu dem Esszimmer. Dieses bietet nicht nur ausreichend Platz für eine große Tafel, sondern überzeugt auch mit zwei Zugängen zu der Terrasse. Zurück im Flur finden Sie zu Ihrer linken Seite neben einem separaten Gäste-WC, einen Vorratsraum und ein Gästezimmer. Im hinteren Teil des Flures runden ein Badezimmer mit ebenerdiger Dusche und ein Schlafzimmer mit eigenem Ankleideraum das ebenerdige Wohnkonzept ab. Ein Highlight der Immobilie ist das großzügige Wohnzimmer. Die raumgreifende Fensterfront gewährt nahezu einen Rundblick in den Garten. Gleichzeitig erhält der Raum durch die offen angelegte Galerie im Dachgeschoss und die hohe Deckenhöhe einen besonderen Charakter. Ein Kaminofen sorgt hier an kalten Tagen für wohlige Wärme. Ein Hauswirtschaftsraum mit zusätzlichem Abstellraum stellen weitere Lagerfläche zur Verfügung und bringen Sie direkt zu der großzügigen Garage. Das Dachgeschoss der Immobilie erreichen Sie über die geschwungene Treppe im Wohnzimmer. Oben angelangt bietet Ihnen das Podest einen Blick über Ihren Wohnbereich. Dort finden Sie zunächst ein Schlafzimmer, bei welchem das Dachfenster mit einer elektrischen Außenjalousie ausgestattet ist. Den Flur hinunter gelangen Sie in ein weiteres Schlafzimmer sowie in ein Badezimmer, welches mit einer Dusche versehen ist. Ein großzügiger Büroraum, welcher auch als Atelier genutzt werden kann, wurde kürzlich ausgebaut und durch neue 3-Fach verglaste Dachfenster mit reichlich Tageslicht versehen. Erweitert wird das Raumangebot durch eine Ausbaureserve, diese bietet zurzeit eine vielfältige Nutzungsmöglichkeit sowie vor allem weitere Staufläche. Die Immobilie verfügt über Fußbodenheizung und 3-fachverglaste Fenster, welche mit elektrischen Außenjalousien ausgestattet sind. Für ein angenehmes Klima sorgt in dieser Immobilie eine Umluftanlage. Ein Glasfaseranschluss sorgt für eine schnelle Internetverbindung. Der Garten lässt sich am besten auf einer der drei Terrassen genießen. Eine Überdachung, welche zu Teilen aus Glas besteht, schützt Sie vor leichtem Regen oder der Sonne. Ein Gartenhaus bringt vielerlei Nutzungsmöglichkeiten mit sich und rundet die Außenanlage ab.

Número da propriedade: 232100554 - 26842 Ostrhauderfehn – Ostrhauderfehn

## Detalhes do equipamento

- Dreifachverglasung
- Elektrische Außenjalousien
- Kaminofen
- Fußbodenheizung
- Ausbau 2021
- Umluftanlage
- Galerie
- Werkstatt
- Doppelgarage mit elektr. Tor
- Anschlüsse für einen Whirlpool im Hauptbad
- Hochwertige italienische Granitfliesen
- Gartenhaus
- Mehrere Terrassen
- Terrassenüberdachung
- 12cm Außenwandisolierung

Número da propriedade: 232100554 - 26842 Ostrhauderfehn – Ostrhauderfehn

## Tudo sobre a localização

Die Gemeinde Ostrhauderfehn im Landkreis Leer, ist die südöstlichste Gemeinde Ostfrieslands. Der Ortskern der Gemeinde liegt wenige Minuten von der Immobilie entfernt. Hier stehen Ihnen einige Einkaufsmöglichkeiten zur Deckung des täglichen Bedarfs zur Verfügung. Einige Schule und Kindergärten verteilen sich durch die Gemeinde. Zudem garantieren Ihnen verschiedene Ärzte und Apotheken Ihre medizinische Versorgung. Die nächstgelegenen Krankenhäuser befinden sich in Leer, Westerstede oder in Oldenburg. Nahegelegene Städte wie Leer oder Oldenburg sind auch nach einer kurzen Anfahrt zu erreichen und bieten neben weiteren Einkaufsmöglichkeiten auch weitere Schulen und Ärzte.

Número da propriedade: 232100554 - 26842 Ostrhauderfehn – Ostrhauderfehn

## Outras informações

Es liegt ein Energieverbrauchsausweis vor. Dieser ist gültig bis 28.5.2031. Endenergieverbrauch beträgt 106.80 kwh/(m<sup>2</sup>\*a). Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Gas. Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 2010. Die Energieeffizienzklasse ist D. 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.

Número da propriedade: 232100554 - 26842 Ostrhauderfehn – Ostrhauderfehn

## Pessoa de contacto

Para mais informações, queira contactar a sua pessoa de contacto:

Nils Onken

---

Fockenbollwerkstraße 1 Aurich / Frísia Oriental

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)