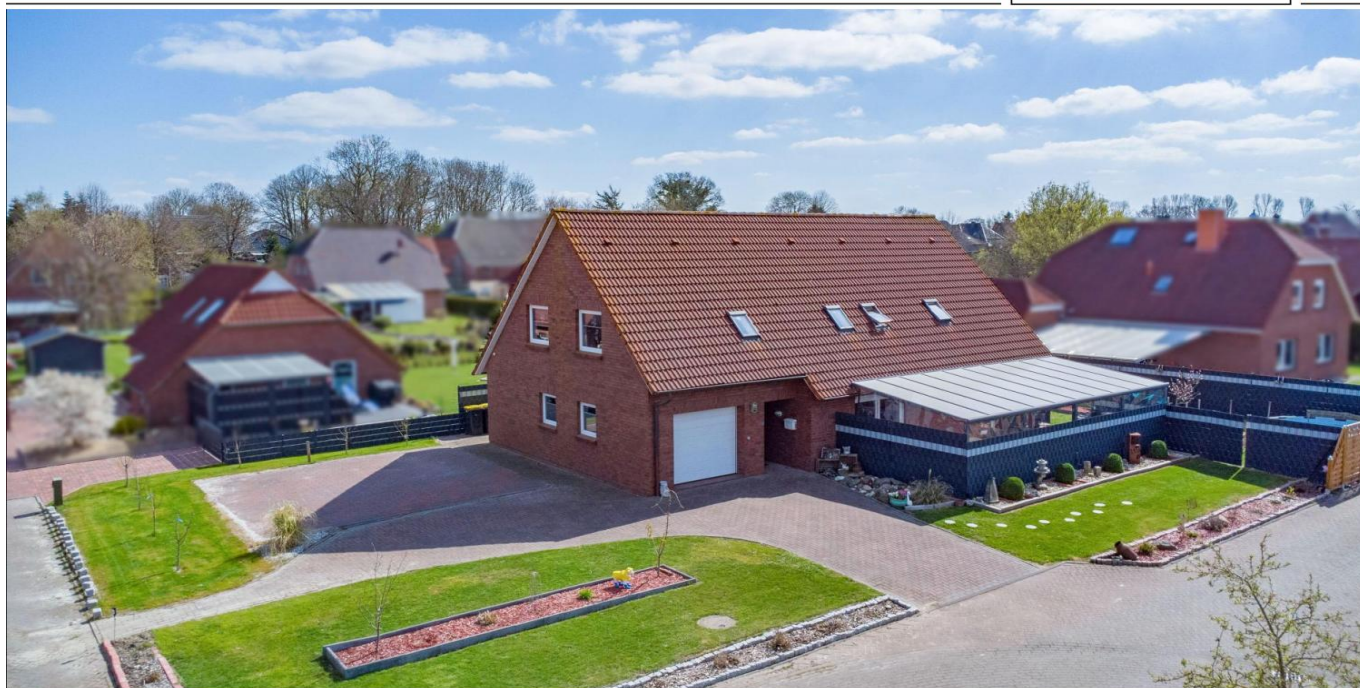


Osteel

# Gemütlichkeit und Stil: Modernes Familiendomizil in ruhiger Sackgassenlage von Osteel

CODE DU BIEN: 25418047



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

PRIX D'ACHAT: 369.000 EUR • SURFACE HABITABLE: ca. 200 m<sup>2</sup> • PIÈCES: 5 • SUPERFICIE DU TERRAIN: 783 m<sup>2</sup>

CODE DU BIEN: 25418047 - 26529 Osteel

- En un coup d'œil
- La propriété
- Informations énergétiques
- Une première impression
- Détails des commodités
- Tout sur l'emplacement
- Plus d'informations
- Contact

CODE DU BIEN: 25418047 - 26529 Osteel

## En un coup d'œil

CODE DU BIEN	25418047	Prix d'achat	369.000 EUR
Surface habitable	ca. 200 m <sup>2</sup>	Type de bien	Maison individuelle
Type de toiture	à deux versants	Commission pour le locataire	Käuferprovision beträgt 3 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Pièces	5	État de la propriété	Bon état
Chambres à coucher	3	Technique de construction	massif
Salles de bains	2	Aménagement	WC invités, Sauna, Bloc-cuisine
Année de construction	1993		

CODE DU BIEN: 25418047 - 26529 Osteel

## Informations énergétiques

Type de chauffage	Chauffage centralisé	Certification énergétique	Certificat de performance énergétique
Chauffage	Gaz	Consommation finale d'énergie	46.40 kWh/m <sup>2</sup> a
Certification énergétique valable jusqu'au	04.08.2032	Classement énergétique	A
Source d'alimentation	Gaz	Année de construction selon le certificat énergétique	1990



CODE DU BIEN: 25418047 - 26529 Osteel

## La propriété



CODE DU BIEN: 25418047 - 26529 Osteel

## La propriété





CODE DU BIEN: 25418047 - 26529 Osteel

## La propriété



CODE DU BIEN: 25418047 - 26529 Osteel

## La propriété





CODE DU BIEN: 25418047 - 26529 Osteel

## La propriété



CODE DU BIEN: 25418047 - 26529 Osteel

## Une première impression

Dieses ca. 1990 erbaute Einfamilienhaus wurde im Jahr 2022 umfassend renoviert und bietet Ihnen auf ca. 783 m<sup>2</sup> Grundstücksfläche ein gemütliches Familiendomizil. Es befindet sich in einer ruhigen und dennoch zentralen Siedlungslage von Osteel. Beim Betreten der Immobilie werden Sie von einem hellen Windfang empfangen, der einen sanften Übergang in den großzügigen Flur bietet. Dieser zentrale Bereich fungiert als Herzstück des Erdgeschosses und ermöglicht den Zugang zu allen wichtigen Räumen. Das Büro, welches direkt vom Flur aus zugänglich ist, überzeugt durch seine praktische Gestaltung. Es eignet sich hervorragend für konzentriertes Arbeiten und verfügt über alle notwendigen Versorgungsanschlüsse. Folgen Sie dem Flur weiter, befindet sich auf der linken Seite das Gäste-WC. Geradeaus erwartet Sie der helle Essbereich, der eine harmonische Verbindung zur angrenzenden Küche schafft. Die Einbauküche aus dem Jahr 2022 überzeugt durch ihre moderne Ausstattung und zeitgemäße Gestaltung. Hier können Sie kulinarische Köstlichkeiten zaubern und gesellige Zusammenkünfte mit Familie und Freunden genießen. Die offene Gestaltung sorgt dafür, dass Sie beim Kochen stets in Kontakt mit Ihren Liebsten bleiben können – sei es bei einem gemütlichen Frühstück am Morgen oder einem Essen am Abend. Direkt angrenzend befindet sich der Hauswirtschaftsraum, der gleichzeitig als Vorratsraum dient. Zurück im Flur führt der Weg schließlich in das einladende Wohnzimmer. Große Fenster lassen viel Tageslicht hereinströmen und schaffen eine warme Atmosphäre. Sowohl die Küche als auch das Wohnzimmer bieten direkten Zugang zur überdachten Terrasse – Ihrem persönlichen Rückzugsort im Freien. Über die Treppe im Flur gelangen Sie ins Obergeschoss, wo sich auf der linken Seite das erste Schlafzimmer befindet. Dieses großzügige Zimmer verfügt über eine praktische Raumpartreppe, die Ihnen Zugang zum Spitzboden gewährt – ideal für zusätzlichen Stauraum oder kreative Nutzungsmöglichkeiten wie ein kleines Spielzimmer oder eine Leseecke. Direkt nebenan finden Sie ein weiteres Schlafzimmer, das aus zwei miteinander verbundenen Räumen besteht, die durch einen Türbogen verbunden sind. Diese besondere Gestaltung schafft Platz für individuelle Einrichtungsideen – ob als Kinderzimmer, Gästezimmer oder Rückzugsort für kreative Hobbys. Folgen Sie dem Flur weiter, befindet sich auf der linken Seite das Badezimmer, das sowohl eine Dusche als auch eine Sauna bietet – Ihr persönlicher Wellnessbereich für entspannende Momente. Daneben finden Sie den Heizungsraum. Am Ende des Flures erwartet Sie das letzte der drei Schlafzimmer, das durch eine beeindruckende Fensterfront bis in die Dachspitze viel Tageslicht hereinlässt und eine angenehme Atmosphäre schafft. Direkt angrenzend an dieses Schlafzimmer befindet sich ein großzügiges Vollbad mit einer Eckbadewanne. Der Außenbereich dieser Immobilie ist ebenso ansprechend gestaltet wie die Innenräume. Über die überdachte

Terrasse gelangen Sie in den liebevoll angelegten Garten, der pflegeleicht gestaltet ist und verschiedene Ecken für gemütliche Sitzplätze bietet – perfekt für entspannte Stunden im Freien. Zudem wurde das gesamte Grundstück mit einer effektiven Drainage ausgestattet, die dafür sorgt, dass Regenwasser optimal abgeleitet wird und somit ein gesundes und trockenes Umfeld für Ihre Pflanzen und den Garten geschaffen wird. Zusätzlich verfügt die Immobilie über mehrere Stellplätze für Ihr Auto. Eine Besonderheit ist die Garage, die ebenfalls über das Wohnhaus zugänglich ist; direkt nach dem Windfang führt eine Tür in die Garage. Angrenzend an die Garage finden Sie zudem einen kleinen Werkstattbereich – ideal für handwerkliche Projekte oder als zusätzlicher Stauraum für Ihre Gartengeräte. Diese stilvolle Familienresidenz vereint modernen Wohnkomfort mit einem durchdachten Grundriss und eignet sich hervorragend für Familien oder Paare, die Wert auf Funktionalität und Stil legen. Lassen Sie sich von diesem einzigartigen Angebot begeistern.



CODE DU BIEN: 25418047 - 26529 Osteel

## Détails des commodités

- Ruhige Lage in Sackgasse
- großes Grundstück
- Familienfreundlich
- Durchdachte Raumaufteilung
- Lichtdurchflutet
- Einbauküche aus 2022
- Drei Schlafzimmer
- Zwei Badezimmer
- Büro
- Fußbodenerwärmung in Küche und Wohnzimmer
- Garage
- Große, überdachte Terrasse
- Pflegeleichtes Grundstück
- PKW-Stellplätze
- Kunststoff-ISO-Fenster
- Zweifachverglasung
- Gaszentralheizung
- Fliesen
- Vinyl

**CODE DU BIEN: 25418047 - 26529 Osteel**

## Tout sur l'emplacement

Dieses Einfamilienhaus befindet sich in schöner und ruhiger Sackgassenlage von Osteel. 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 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.

**CODE DU BIEN: 25418047 - 26529 Osteel**

## Plus d'informations

Es liegt ein Energieverbrauchsausweis vor. Dieser ist gültig bis 4.8.2032.  
Endenergieverbrauch beträgt 46.40 kwh/(m<sup>2</sup>\*a). Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Gas. Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1990. Die Energieeffizienzklasse ist A. **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. **PROVISIONSHINWEIS:** Mit der Anfrage bei und durch Inanspruchnahme der Dienstleistung der Firma von Poll Immobilien GmbH, wird ein Maklervertrag geschlossen. Sofern es durch die Tätigkeit der Firma VON POLL IMMOBILIEN GmbH zu einem wirksamen Hauptvertrag mit der Eigentümerseite kommt, hat der Interessent bei Abschluss - eines MIETVERTRAGS keine Provision/Maklercourtage an die von Poll Immobilien GmbH zu zahlen. - eines KAUFVERTRAGS die ortsübliche Provision/Maklercourtage an die von Poll Immobilien GmbH gegen Rechnung zu zahlen. **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.



CODE DU BIEN: 25418047 - 26529 Osteel

## Contact

Pour de plus amples informations, veuillez contacter votre personne de contact :

Nils Onken

---

Fockenbollwerkstraße 1 Aurich / Frise orientale

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)