

Osterwald

# Naturnah Wohnen in Osterwald: Charmantes Einfamilienhaus

????????? ??????????: 25242032



???? ??????: 275.000 EUR • ??????????: ca. 100 m<sup>2</sup> • ?????????: 3 • ??????? ????: 1.000 m<sup>2</sup>

??????? ???????: 25242032 - 49828 Osterwald

- ?? ??? ??????
- ?? ????????
- ???????????? ??????????
- ??? ?????? ??????????
- ???????????????? ??? ??????????
- ??? ??? ??? ????????????
- ?????? ???????????????
- ?????????????? ???????????????

???????? ?????????: 25242032 - 49828 Osterwald

?? ??? ??????

|                    |                                       |
|--------------------|---------------------------------------|
| ???????? ????????? | 25242032                              |
| ???????????        | ca. 100 m²                            |
| ????? ??????       | ????????????? ?????                   |
| ?????????          | 3                                     |
| ?????????          | 1                                     |
| ????? ???????????? | 1967                                  |
| ????? ???????????? | 2 x ???????????<br>????? ???????????? |

|                            |                                                                                       |
|----------------------------|---------------------------------------------------------------------------------------|
| ????? ??????               | 275.000 EUR                                                                           |
| ?????                      | ???????????<br>???????????????                                                        |
| ???????????                | Käuferprovision<br>beträgt 3,57 % (inkl.<br>MwSt.) des<br>beurkundeten<br>Kaufpreises |
| ????? ????????????         | 2023                                                                                  |
| ?????????<br>????????????? | ???????                                                                               |
| ???????                    | ???????, WC<br>???????????, ?????,<br>?????,<br>?????????????????<br>?????????        |

???????? ?????????: 25242032 - 49828 Osterwald

????????????? ???????????

|                                                     |                       |                                                                               |                |
|-----------------------------------------------------|-----------------------|-------------------------------------------------------------------------------|----------------|
| ??????????<br>??????????                            | ?????????? ?????????? | ?????????????????<br>???????????                                              | BEDARF         |
| ????? ????????????                                  | ??????                | ????????? ???????<br>???????????                                              | 116.00 kWh/m²a |
| ?????????????<br>?????????????????<br>????????? ??? | 14.06.2035            | ????????????<br>??????????????<br>???????????                                 | D              |
| ????? ????????????                                  | ??????                | ????? ?????????????<br>?????????? ?? ??<br>?????????????<br>????????????????? | 1967           |



???????? ?????????: 25242032 - 49828 Osterwald

?? ????????





???????? ??????????: 25242032 - 49828 Osterwald

?? ?????????



??????? ???????: 25242032 - 49828 Osterwald

?? ????????





???????? ??????????: 25242032 - 49828 Osterwald

?? ?????????



???????? ?????????: 25242032 - 49828 Osterwald

?? ????????





???????? ?????????: 25242032 - 49828 Osterwald

?? ?????????





???????? ?????????: 25242032 - 49828 Osterwald

?? ?????????



??????? ???????: 25242032 - 49828 Osterwald

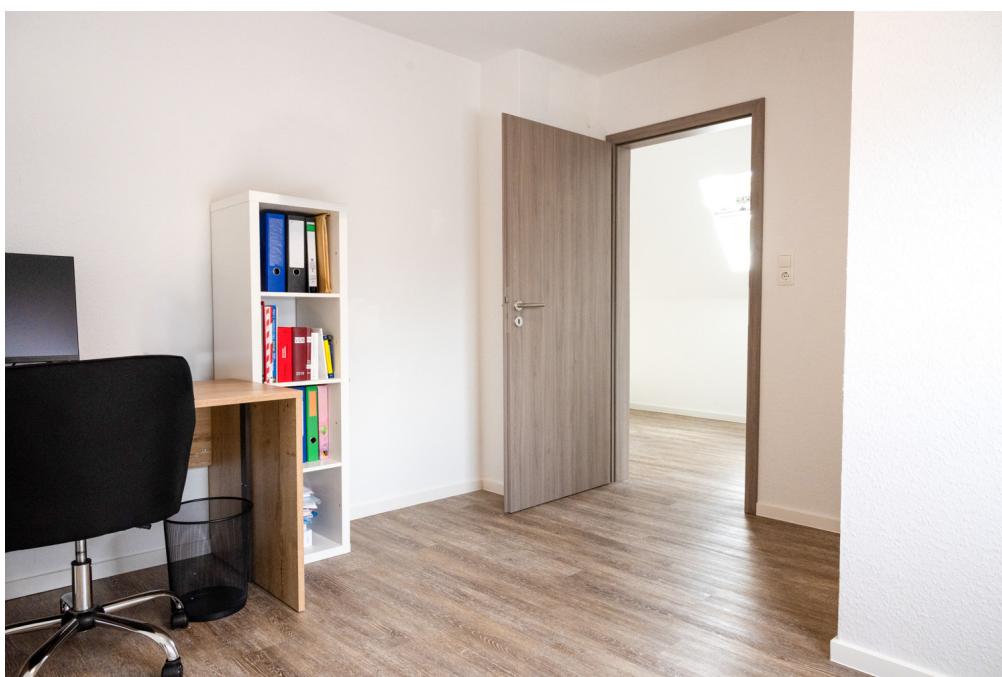
?? ????????





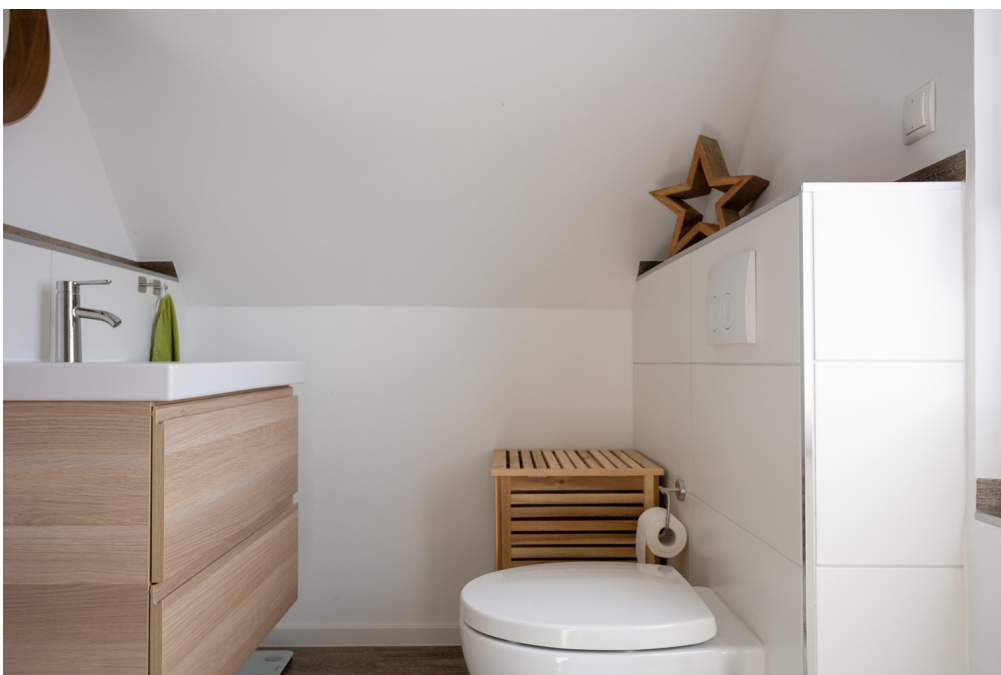
??????? ???????: 25242032 - 49828 Osterwald

?? ????????



???????? ????????: 25242032 - 49828 Osterwald

?? ????????





???????? ?????????: 25242032 - 49828 Osterwald

?? ?????????





???????? ??????????: 25242032 - 49828 Osterwald

?? ????????





??????? ???????: 25242032 - 49828 Osterwald

## ??? ?????? ?????????

Gemütlich, familienfreundlich und naturnah Wohnen? Geht hier: In diesem charmanten Einfamilienhaus in ruhiger Wohnsiedlung von Osterwald.

Auf ca.1000m<sup>2</sup> Grundstück wurde dieses Einfamilienhaus 1967 erbaut und zuletzt in 2023 umfangreich modernisiert. Hier kann man einziehen, ohne große Sanierungsarbeiten durchführen zu müssen:

Im Erdgeschoss erwartet neue Eigentümer ein gemütliches Wohn- und Esszimmer mit Kaminofen – perfekt für entspannte Abende. Die angrenzende Küche ist durch eine Tür abgetrennt und funktional gestaltet. Ein modernes Gäste-WC rundet das Erdgeschoss ab.

Im Dachgeschoss befinden sich zwei Schlafzimmer, ein modernisiertes Bad mit bodengleicher Dusche, WC und Waschbecken und einem Abstellraum für die Gasheizungsanlage aus dem Jahr 2023.

Das große Schlafzimmer bietet durch den Grundriss das Potenzial, einen begehbaren Ankleideraum zu integrieren.

Durch die Vorbesitzer wurde der Dachboden ausgebaut, der aktuell über eine ausziehbare Treppe zu erreichen ist.

Hier besteht auch die Möglichkeit, die vorhandene, feste Treppe zu installieren, um Zugang zu den zwei Räumen im Spitzboden zu haben, die nicht in der Wohnflächenberechnung enthalten sind.

Ein Kellerraum bietet weitere Nutzungsmöglichkeiten: Hier gibt es Platz für Waschmaschine, Trockner und Stauraum.

Eine überdachte Terrasse, von der man den Ausblick in den Garten genießen kann, rundet das Angebot ab.

Sie haben Interesse? Fragen Sie das Exposé gerne an. Ein Link zur Online-Besichtigung steht auch bereit.

??????? ???????: 25242032 - 49828 Osterwald

?????????????? ??? ????????

Übersicht der Modernisierungsmaßnahmen:

1992: Dachdämmung im Zuge des Spitzbodenausbaus.

2008-2011: Einbau einer neuen Außentür sowie zweifach verglaster Kunststofffenster.

2013: Erneuerung des Treppenaufgangs; Modernisierungsarbeiten im Erdgeschoss (Bodenbeläge, Gäste-WC, Innentüren).

2017: Einbau neuer Heizkörper im Erdgeschoss, Hohlschichtdämmung, Erneuerung der Dachrinne.

2022 - 2023: Gasheizung , Erneuerung von Wasser-, Abwasser- und Heizungsleitungen, Modernisierungsarbeiten im gesamten Haus (Bodenbeläge, Wände), Neues Velux-Fenster im Dachgeschoss, Modernisierung von Bad und Gäste-WC.



??????? ???????: 25242032 - 49828 Osterwald

??? ??? ??? ??????????

Osterwald ist ein kleiner Ortsteil nordwestlich von Nordhorn gelegen. Die Gemeinde liegt im Südwesten Niedersachsens, an der Grenze zu den Niederlanden. Sie ist angesehen durch Ihre Erdölförderung und Landwirtschaft.

Verkehrstechnisch hat Osterwald eine gute Anbindung zur B 403 und A31.

Der Nachbarort Veldhausen bietet eine gute Infrastruktur: Supermärkte, Banken, Sportvereine, Apotheken und Ärzte sind in nur wenigen Minuten mit dem Fahrrad erreichbar.

Kindergärten sowie Grundschulen befinden sich am Ort. Das Gymnasium, die Real- und Hauptschule befinden sich im Nachbarort in ca. 5 km Entfernung.

Neuenhaus erreicht man bequem mit dem Fahrrad. Nordhorn ist maximal 20 Autominuten entfernt.

??????? ???????: 25242032 - 49828 Osterwald

????? ????????????

Es liegt ein Energiebedarfsausweis vor.

Dieser ist gültig bis 14.6.2035.

Endenergiebedarf beträgt 116.00 kwh/(m<sup>2</sup>\*a).

Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Gas.

Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1967.

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 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.



??????? ???????: 25242032 - 49828 Osterwald

????????????? ???????????????

??? ?????????????? ?????????????, ?????????????? ?? ??? ?????????? ?????????????? ???:

Georg H. Pauling

---

Bentheimer Straße 9, 48529 Nordhorn  
Tel.: +49 5921 - 71 39 93 0  
E-Mail: [grafschaft.bentheim@von-poll.com](mailto:grafschaft.bentheim@von-poll.com)

???? ?????????? ???????? ??? von Poll Immobilien GmbH

---

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