

Osteel

Reetgedecktes Idyll in Osteel: Großzügiges Einfamilienhaus mit Weitblick

????????? ??????????: 24418056



www.von-poll.com

???? ??????: 485.000 EUR • ??????????: ca. 175 m² • ??????????: 6 • ??????? ??: 10.113 m²

???????? ??????????: 24418056 - 26529 Osteel

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

????????? ??????????: 24418056 - 26529 Osteel

?? ??? ??????

????????? ??????????	24418056	????? ???????	485.000 EUR
?????????????	ca. 175 m ²	??????	?????????????
?????????????? ???	????????? ?? ?? ?????????	?????????????	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
?????????	6	?????????	???????
????????????? ??? ?????????????	5	?????????????	ca. 75 m ²
?????????????	2	?????????	?????????, WC ?????????????, ??????, ????????????????? ?????????, ??????????
????? ??????????????	1994		
?????? ??????????????	3 x ?????????????? ?????? ??????????????, 1 x ????????		

????????? ??????????: 24418056 - 26529 Osteel

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

?????????? ??????????	????????? ??????????	????????????????? ?????????????	VERBRAUCH
????? ????????????	??????	???????? ?????????????? ??????????????	147.40 kWh/m²a
????????????? ????????????????? ????????? ???	15.10.2033	????????????? ????????????????? ?????????????	E
????? ????????????	??????	????????????? ?????????????	

???????? ?????????: 24418056 - 26529 Osteel

?? ?????????



???????? ????????: 24418056 - 26529 Osteel

?? ????????



???????? ????????: 24418056 - 26529 Osteel

?? ????????



??????? ???????: 24418056 - 26529 Osteel

?? ????????



???????? ????????: 24418056 - 26529 Osteel

?? ????????



???????? ?????????: 24418056 - 26529 Osteel

?? ?????????



???????? ????????: 24418056 - 26529 Osteel

?? ????????



??????? ???????: 24418056 - 26529 Osteel

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

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 wohlfühlende 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.

???????? ??????????: 24418056 - 26529 Osteel

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

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

??????? ???????: 24418056 - 26529 Osteel

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

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.

??????? ???????: 24418056 - 26529 Osteel

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

Es liegt ein Energieverbrauchsausweis vor. Dieser ist gültig bis 15.10.2033. Endenergieverbrauch beträgt 147.40 kwh/(m²*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.

???????? ??????????: 24418056 - 26529 Osteel

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

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

Nils Onken

Fockenbollwerkstraße 1 Aurich / ?????????? ???????

E-Mail: ostfriesland@von-poll.com

To Disclaimer of von Poll Immobilien GmbH

www.von-poll.com