

Osteel

Ferien im Gulfhof: Charmante Maisonettewohnung für die ganze Familie

???????? ?????: 24418058



www.von-poll.com

???? ?????: 179.000 EUR • ?????: ca. 130 m² • ?????: 4

??????? ???????: 24418058 - 26529 Osteel

- ☐ ?? ??? ??????
- ☐ ?? ????????
- ☐ ??????????? ??????????
- ☐ ??? ?????? ??????????
- ☐ ??????????????? ??? ??????????
- ☐ ??? ??? ??? ????????????
- ☐ ?????? ???????????????
- ☐ ?????????????? ???????????????

??????? ?????????: 24418058 - 26529 Osteel

?? ??? ??????

??????? ?????????	24418058	????? ???????	179.000 EUR
???????????	ca. 130 m²	?????????????	
????????????? ???	????????? ?? ?? ?????????	?????????????	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
?????????	4		
????????????? ??? ?????????	3		
??????????	2	????? ??????????????	1994
????? ??????????????	1994	???????????????????? ??????	ca. 0 m²
		????????	?????????, ????????????????? ?????????

??????? ???????: 24418058 - 26529 Osteel

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

????????? ?????????	????????? ??????????	????????????????? ???????????	BEDARF
????? ????????????	??????	??????? ??????? ???????????	146.60 kWh/m²a
????????????? ????????????????? ????????? ???	20.07.2027	??????????? ?????????????? ???????????	E
????? ????????????	??????		

???????? ?????????: 24418058 - 26529 Osteel

?? ?????????



??????? ???????: 24418058 - 26529 Osteel

?? ????????



??????? ???????: 24418058 - 26529 Osteel

?? ????????



???????? ?????????: 24418058 - 26529 Osteel

?? ?????????



??????? ???????? : 24418058 - 26529 Osteel

?? ????????



???????? ????????: 24418058 - 26529 Osteel

?? ????????



??????? ???????: 24418058 - 26529 Osteel

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

Herzlich willkommen in Ihrer Maisonettewohnung, gelegen in einem charmanten und historischen Gulfhof. Diese Wohnung wurde im Jahr 1994 aufwendig in dem Gulfhof errichtet erstreckt sich über zwei Etagen. Sie bietet eine einzigartige Kombination aus großzügigen Räumen, modernem Komfort und traditionellem Flair. Eine Genehmigung zur Ferienvermietung macht es möglich, die Immobilie auch als Einnahmequelle zu nutzen, wenn sie nicht selbst genutzt wird. Dies bietet eine interessante Investitionsmöglichkeit für potenzielle Käufer. Betreten Sie das Erdgeschoss durch einen einladenden Flur, der Sie direkt in das Herzstück der Wohnung führt: ein beeindruckend großes Wohnzimmer, das viel Platz für Entspannung und gesellige Abende bietet. Die Küche, ausgestattet mit einer Einbauküche, lässt keine Wünsche offen. Von hier aus gelangen Sie direkt auf die gemütliche Terrasse, die ideal für sommerliche Grillabende oder entspannte Stunden im Freien ist. Ein stilvolles Badezimmer mit Dusche rundet das Angebot im Erdgeschoss ab. Über eine elegante Treppe im Flur erreichen Sie das Dachgeschoss. Hier erwarten Sie zwei großzügige Schlafzimmer, die viel Platz für Ihre individuellen Einrichtungswünsche bieten. Ein kleineres Badezimmer, praktisch und funktional, sowie ein weiteres, großzügiges Badezimmer mit sowohl einer Dusche als auch einer Badewanne bieten zusätzlichen Komfort. Diese Maisonettewohnung im Gulfhof vereint historischen Charme mit modernem Wohnkomfort. Fensterflächen sorgen für lichtdurchflutete Räume, während die geschmackvolle Ausstattung eine behagliche Atmosphäre schafft. Genießen Sie das ruhige Leben auf dem Land, ohne auf die Annehmlichkeiten der Stadt verzichten zu müssen. Diese Immobilie kann sowohl als Erst-/Zweitwohnsitz oder als Ferienwohnung genutzt werden. Da die Immobilie bisher nicht gewerblich vermietet wurde, sind keine Vermietungszahlen verfügbar. Kontaktieren Sie uns noch heute, um einen Besichtigungstermin zu vereinbaren und sich von dieser einmaligen Wohnung persönlich zu überzeugen. Willkommen in Ihrem neuen Zuhause!

??????? ???????: 24418058 - 26529 Osteel

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

- Ruhige Lage
- Ebenerdig bewohnbar
- eingezäunte Terrasse
- 1 Stellplatz
- HWR
- Genehmigung zur Ferienvermietung

??????? ???????: 24418058 - 26529 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 Marienhaf. Hier finden Sie unter anderem auch einige Restaurants, Cafés, Banken, Blumenläden 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 Marienhaf 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 Marienhaf 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.

??????? ???????: 24418058 - 26529 Osteel

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

Es liegt ein Energiebedarfsausweis vor. Dieser ist gültig bis 20.7.2027. Endenergiebedarf beträgt 146.60 kwh/(m²*a). Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Gas. Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1880. 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 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.

??????? ???????: 24418058 - 26529 Osteel

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

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

Nils Onken

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

E-Mail: ostfriesland@von-poll.com

To Disclaimer of von Poll Immobilien GmbH

www.von-poll.com