

Osteel

# Zwei Wohneinheiten - Landhaus mit Wärmepumpe und Photovoltaikanlage

Objektnummer: 24210006



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

KAUFPREIS: 324.000 EUR • WOHNFLÄCHE: ca. 208 m<sup>2</sup> • ZIMMER: 6 • GRUNDSTÜCK: 1.836 m<sup>2</sup>

Objektnummer: 24210006 - 26529 Osteel

- Auf einen Blick
- Die Immobilie
- Auf einen Blick: Energiedaten
- Ein erster Eindruck
- Ausstattung und Details
- Alles zum Standort
- Sonstige Angaben
- Ansprechpartner

Objektnummer: 24210006 - 26529 Osteel

## Auf einen Blick

|               |                        |                            |   |
|---------------|------------------------|----------------------------|---|
| Objektnummer  | 24210006               | Kaufpreis                  | 324.000 EUR   |
| Wohnfläche    | ca. 208 m <sup>2</sup> | Haustyp                    | Resthof   |
| Dachform      | Satteldach             | Provision                  | Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises |
| Bezugsfrei ab | nach Vereinbarung      | Modernisierung / Sanierung | 2023  |
| Zimmer        | 6                      | Bauweise                   | Massiv  |
| Schlafzimmer  | 3                      | Nutzfläche                 | ca. 0 m <sup>2</sup>  |
| Badezimmer    | 3                      | Ausstattung                | Terrasse, Gäste-WC, Garten/-mitbenutzung, Einbauküche                     |
| Baujahr       | 1904                   |                            |   |

Objektnummer: 24210006 - 26529 Osteel

## Auf einen Blick: Energiedaten

|                               |                            |                             |                             |
|-------------------------------|----------------------------|-----------------------------|-----------------------------|
| Heizungsart                   | Zentralheizung             | Energieausweis              | Bedarfsausweis              |
| Wesentlicher<br>Energieträger | LUFTWP                     | Endenergiebedarf            | 115.70 kWh/m <sup>2</sup> a |
| Energieausweis<br>gültig bis  | 05.03.2034                 | Energie-<br>Effizienzklasse | D                           |
| Befuerung                     | Luft/Wasser-<br>Wärmepumpe |                             |                             |

Objektnummer: 24210006 - 26529 Osteel

## Die Immobilie



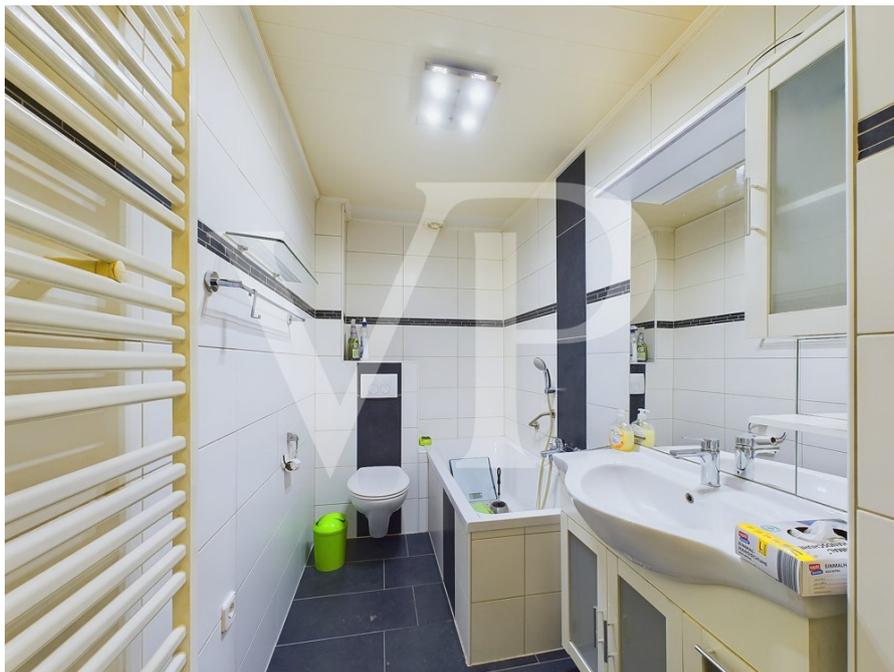
Objektnummer: 24210006 - 26529 Osteel

## Die Immobilie



Objektnummer: 24210006 - 26529 Osteel

## Die Immobilie



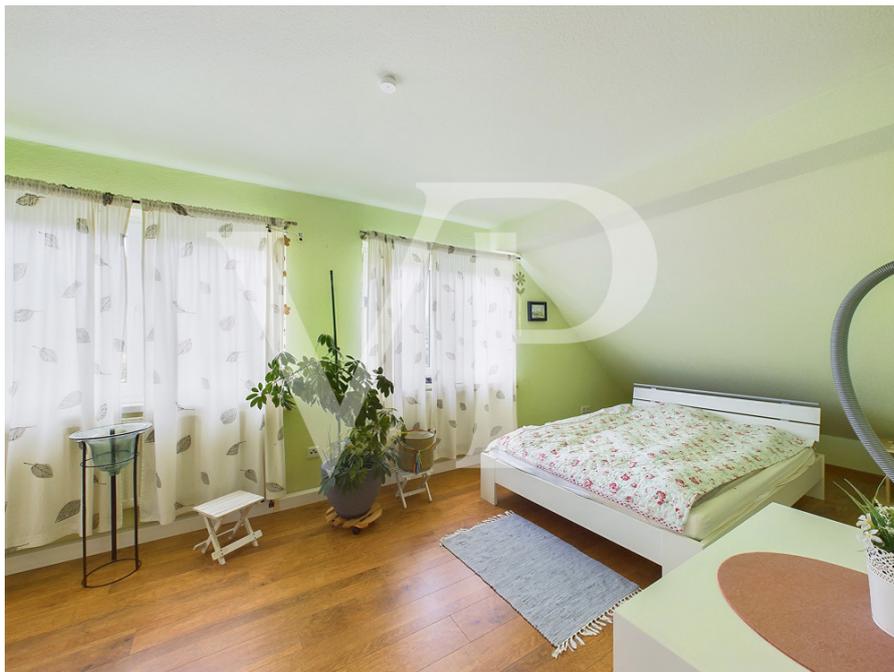
Objektnummer: 24210006 - 26529 Osteel

## Die Immobilie



Objektnummer: 24210006 - 26529 Osteel

## Die Immobilie



Objektnummer: 24210006 - 26529 Osteel

## Ein erster Eindruck

Dieses einzigartige Landhaus mit großer Scheune bietet Ihnen endlose Nutzungs- und Gestaltungsmöglichkeiten. Das charmante Landhaus aus dem Jahr 1904 präsentiert sich auf einem ca. 1836 qm großen Grundstück und überzeugt nicht zuletzt durch die modernisierte Einliegerwohnung, welche das Dachgeschoss bildet. Mit insgesamt sechs Zimmern und drei modernen Bädern auf knapp 200 qm finden Sie genug Platz für sich und Ihre Liebsten. Erweitert wird die Wohnfläche sinnvoll durch die Scheune, welche bisher als Atelier genutzt wurde. Hier können Sie Ihrer Fantasie allerdings freien Lauf lassen und es nach Ihrem Belieben nutzbar machen. Die Luft-/ Wasser-Wärmepumpe sorgt in Verbindung mit der PV-Anlage und dem dazugehörigem Speicher für eine moderne Energieversorgung. Das Grundstück verfügt über eine Garage und eine weitläufige Gartenanlage. Der geräumige Wintergarten schafft einen fließenden Übergang zwischen den Innenräumen und dem Außenbereich, wodurch Sie sich das ganze Jahr über mit der Natur verbunden fühlen können. Die Einliegerwohnung im Dachgeschoss wurde vor wenigen Jahren umfangreich renoviert. Der separate Eingang führt zu der Küche mit Abstellkammer, sowie zu der Treppe, über die Sie die ELW erreichen. Über den kleinen Flur gelangen Sie in den gemütlich geschnittenen Wohnbereich mit einem separaten Schlafzimmer, Badezimmer und einem kleinen Balkon. Das Nebengebäude, welches in den 50er Jahren errichtet wurde, schafft sinnvolle Nutzfläche neben der vorhanden Fläche der Scheune. Vereinbaren Sie noch heute einen Besichtigungstermin und überzeugen Sie sich selbst von diesem einzigartigen Angebot.

Objektnummer: 24210006 - 26529 Osteel

## Ausstattung und Details

- PV-Anlage mit einer Bruttoleistung von 9,02 KW
- Speicher der PV-Anlage mit einer Kapazität von 10,24 KWh
- Luft-/ Wasser-Wärmepumpe
- ELW
- Wintergarten
- Garage
- Geräteschuppen
- großes Grundstück
- Scheune
- modernisiert
- Wintergarten
- Garage

Objektnummer: 24210006 - 26529 Osteel

## Alles zum Standort

Dieses attraktive Landhaus befindet sich in 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. Verschiedene Einkaufsmöglichkeiten finden Sie wenige Minuten mit dem Auto in Norden oder Marienhafe. Hier finden Sie unter anderem auch einige Restaurants, Cafés, Supermärkte und alle Einrichtungen, welche Sie für das tägliche Leben benötigen. Neben den Einkaufsmöglichkeiten finden Sie in diesen Orten auch Schulen und Kindergärten. Die nahtlose medizinische Versorgung wird Ihnen durch mehrere Apotheken und Ärzte in Marienhafe und Norden garantiert. 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. Dank der Bundesstraßen wird der Verkehr sinnvoll geleitet. Zusätzlich gibt es sowohl in Marienhafe als auch in Norden einen Bahnhof, der für den Nah- und Fernverkehr ausgelegt ist. Im Norder Stadtteil Norddeich finden Sie neben den endlosen Deichen, auch den Fähranleger zu den ostfriesischen Inseln Norderney und Juist. Die endlosen Strände in Kombination mit der verträumten Dünenlandschaft sind weit über die Grenzen Ostfrieslands bekannt. Nutzen Sie die Möglichkeit diese Vorzüge in unmittelbarer Nähe zu wissen.

Objektnummer: 24210006 - 26529 Osteel

## Sonstige Angaben

Es liegt ein Energiebedarfsausweis vor. Dieser ist gültig bis 5.3.2034. Endenergiebedarf beträgt 115.70 kWh/(m<sup>2</sup>\*a). Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Luft/wasser Wärmepumpe. Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1904. 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.

Objektnummer: 24210006 - 26529 Osteel

## Ansprechpartner

Weitere Informationen erhalten Sie über Ihren Ansprechpartner:

Nils Onken

---

Fockenbollwerkstraße 1 Aurich / Ostfriesland

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)