

Osteel

## Charmantes Landhaus in Osteel. Kernsaniert, modernisiert und vielseitig nutzbar

???????? ??: 25418089



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

???? ??: 379.000 EUR • ??: ca. 171 m<sup>2</sup> • ??: 7 • ??: 2.922 m<sup>2</sup>

??????? ???????: 25418089 - 26529 Osteel

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

???????? ?????????: 25418089 - 26529 Osteel

?? ??? ??????

|                     |                                                          |
|---------------------|----------------------------------------------------------|
| ???????? ?????????  | 25418089                                                 |
| ???????????         | ca. 171 m²                                               |
| ????? ??????        | ?????????????? ?????                                     |
| ?????????????? ???  | 01.10.2025                                               |
| ?????????           | 7                                                        |
| ????????????? ???   | 4                                                        |
| ?????????           | 2                                                        |
| ????? ????????????? | 1902                                                     |
| ????? ????????????? | 3 x ?????????????<br>????? ?????????????,<br>1 x ??????? |

|                                |                                                                                       |
|--------------------------------|---------------------------------------------------------------------------------------|
| ????? ???????                  | 379.000 EUR                                                                           |
| ?????                          | ?????????????<br>????????????????                                                     |
| ????????????                   | Käuferprovision<br>beträgt 3,57 % (inkl.<br>MwSt.) des<br>beurkundeten<br>Kaufpreises |
| ????? ?????????????            | 2024                                                                                  |
| ?????????<br>?????????????     | ???????                                                                               |
| ????????????????????<br>?????? | ca. 30 m²                                                                             |
| ???????                        | ?????????, WC<br>?????????????, ?????,<br>????????????????<br>?????????               |

??????? ???????: 25418089 - 26529 Osteel

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

|                                                    |                             |                                                                            |                |
|----------------------------------------------------|-----------------------------|----------------------------------------------------------------------------|----------------|
| ??????????<br>??????????                           | ?????????????<br>?????????? | ?????????????????<br>????????????                                          | BEDARF         |
| ????? ???????????                                  | ??????                      | ???????? ???????<br>????????????                                           | 143.70 kWh/m²a |
| ?????????????<br>?????????????????<br>???????? ??? | 08.08.2031                  | ????????????<br>??????????????<br>??????????                               | E              |
| ????? ???????????                                  | ??????                      | ????? ?????????????<br>????????? ?? ??<br>????????????<br>???????????????? | 1902           |

??????? ???????: 25418089 - 26529 Osteel

?? ????????



??????? ???????: 25418089 - 26529 Osteel

?? ????????



???????? ?????????: 25418089 - 26529 Osteel

?? ?????????



???????? ?????????: 25418089 - 26529 Osteel

?? ?????????



??????? ?????????: 25418089 - 26529 Osteel

?? ????????



??????? ???????: 25418089 - 26529 Osteel

?? ????????



??????? ???????: 25418089 - 26529 Osteel

?? ????????



??????? ???????: 25418089 - 26529 Osteel

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

In ruhiger Lage von Osteel präsentiert sich dieses ehemalige Landhaus, das durch seine gelungene Verbindung aus ländlichem Charme und modernem Wohnkomfort begeistert. Die Immobilie wurde 2001/2002 kernsaniert und 2013 mit einem neuen, gedämmten Dach inklusive Veluxfenstern sowie einem sanierten Schornstein ausgestattet. Heute zeigt sich das Haus in gepflegtem Zustand und ist sofort bezugsfertig.

Das Grundstück mit rund 2.922 Quadratmetern bietet zahlreiche Nutzungsmöglichkeiten. Ob als großzügiger Familiengarten, für Kleintierhaltung oder zur Freizeitgestaltung – hier bleibt viel Raum für persönliche Ideen. Mit einer Gesamtwohnfläche von etwa 180 Quadratmetern eignet sich das Anwesen sowohl als großzügiger Familiensitz als auch als Mehrgenerationenhaus. Eine Trennung in zwei Wohneinheiten ist bei Bedarf ohne großen Aufwand realisierbar.

Im Erdgeschoss empfängt eine helle Diele mit stilvoller Holzterasse die Bewohner und Gäste. Das Herzstück ist das beeindruckend große Wohnzimmer, das durch Offenheit und Helligkeit besticht und direkten Zugang auf die Terrasse bietet. Ein neuwertiger Kaminofen sorgt hier für behagliche Wärme und lädt zum Verweilen ein. Angrenzend befindet sich die moderne Küche mit hochwertiger Einbauküche und Miele-Geräten. Auf dieser Ebene stehen außerdem ein Tageslichtbad mit Dusche, Badewanne, WC und Waschtisch sowie ein separates Gäste-WC zur Verfügung. Im Obergeschoss warten ein großzügiges Schlafzimmer, ein Kinderzimmer und ein flexibel nutzbarer Raum, der sich als Gäste-, Arbeits- oder Hobbyzimmer eignet.

Ein weiterer Wohnbereich macht das Haus besonders vielseitig. Dieser Teil ist über einen eigenen Hauseingang erreichbar und eignet sich ideal als Rückzugsort für Gäste, erwachsene Kinder oder zur eigenständigen Nutzung. Hier stehen ein Schlafzimmer, ein Kinderzimmer mit Zugang zum Dachboden, der zusätzliches Ausbaupotenzial bietet, sowie ein helles Tageslichtbad mit Badewanne, Dusche, WC und Waschtisch bereit. Durch die klare Trennung lässt sich dieser Bereich problemlos wieder zu einer separaten Wohneinheit ausbauen.

Die Immobilie überzeugt zudem durch ihre zeitgemäße Ausstattung. Die Kernsanierung umfasste unter anderem die Erneuerung von Fenstern, Türen, Böden, Decken und Leitungen. Mehrere Räume sind mit Fußbodenheizung versehen, was für ein angenehmes Raumklima sorgt. Auch die Außenbereiche sind gepflegt und bieten mit dem weitläufigen Garten und mehreren Terrassenbereichen viel Platz zum Entspannen

und Genießen.

??????? ???????: 25418089 - 26529 Osteel

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

- ebenerdig bewohnbar
- großes Grundstück
- umfassende Kernsanierung in den Jahren 2001/2002
- Erneuerung des Daches inkl. Veluxfenster
- Möglichkeit zur Trennung in zwei Wohneinheiten
- separater Hauseingang für die zweite Wohneinheit
- gepflegter, sofort bezugsfertiger Gesamtzustand
- großzügige Wohnfläche von ca. 180 m<sup>2</sup>
- riesiges Wohnzimmer mit direktem Terrassenzugang
- neuwertiger Kaminofen
- hochwertige Einbauküche mit Miele-Geräten
- zwei moderne Tageslichtbäder mit Dusche und Badewanne
- Fußbodenheizung in mehreren Räumen
- Dachboden mit möglicher Ausbaureserve
- großer Garten mit viel Platz zur individuellen Gestaltung
- große Terrasse zum Entspannen und Genießen
- Helle und freundliche Raumgestaltung mit viel Tageslicht
- zwei Stromkreise vorbereitet
- zwei Heizkreise vorbereitet
- ruhige Lage im Herzen Ostfrieslands
- Nähe zur Nordsee und zu den ostfriesischen Inseln
- gute Anbindung an Einkaufsmöglichkeiten, Schulen und den Regionalverkehr
- sowohl als Familiensitz wie auch als Mehrgenerationenhaus nutzbar

??????? ???????: 25418089 - 26529 Osteel

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

Die Gemeinde Osteel liegt im Herzen Ostfrieslands, nur wenige Kilometer von der Nordseeküste entfernt. Eingebettet in eine typisch ostfriesische Landschaft mit weiten Feldern, Kanälen und einer ruhigen Dorfgemeinschaft, bietet Osteel eine gelungene Kombination aus ländlicher Idylle und guter Infrastruktur.

Vor Ort finden sich wichtige Einrichtungen für den täglichen Bedarf wie Einkaufsmöglichkeiten, Bäckereien, Ärzte, Kindergarten und eine Grundschule. Weiterführende Schulen sowie ein vielfältiges Angebot an Geschäften, Restaurants und kulturellen Einrichtungen sind im benachbarten Marienhafte oder in Norden schnell erreicht.

Die Nordseeküste mit ihren Stränden, dem Wattenmeer und den Fährverbindungen zu den ostfriesischen Inseln liegt nur rund 10 Autominuten entfernt. Auch touristische Attraktionen wie der Kurort Norddeich mit seinem Hafen, Seehundstation und zahlreichen Freizeitmöglichkeiten sind schnell erreichbar.

Verkehrstechnisch ist Osteel gut angebunden: Über die nahegelegene Bundesstraße B72 gelangt man in kurzer Zeit in die Küstenstädte Norden, Aurich und Emden. Der Bahnhof in Marienhafte sorgt zudem für eine gute Anbindung an den Regionalverkehr.

Damit vereint Osteel ruhiges Wohnen im Grünen mit der Nähe zu allen wichtigen Versorgungsmöglichkeiten und zur beliebten Nordseeküste – ein idealer Standort für Familien, Naturliebhaber und alle, die die ostfriesische Lebensart schätzen.

??????? ???????: 25418089 - 26529 Osteel

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

Es liegt ein Energiebedarfsausweis vor.

Dieser ist gültig bis 8.8.2031.

Endenergiebedarf beträgt 143.70 kwh/(m<sup>2</sup>\*a).

Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Gas.

Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1902.

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.

??????? ???????: 25418089 - 26529 Osteel

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

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

Nils Onken

---

Fockenbollwerkstraße 1, 26603 Aurich

Tel.: +49 4941 - 99 03 98 0

E-Mail: [ostfriesland@von-poll.com](mailto:ostfriesland@von-poll.com)

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

---

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