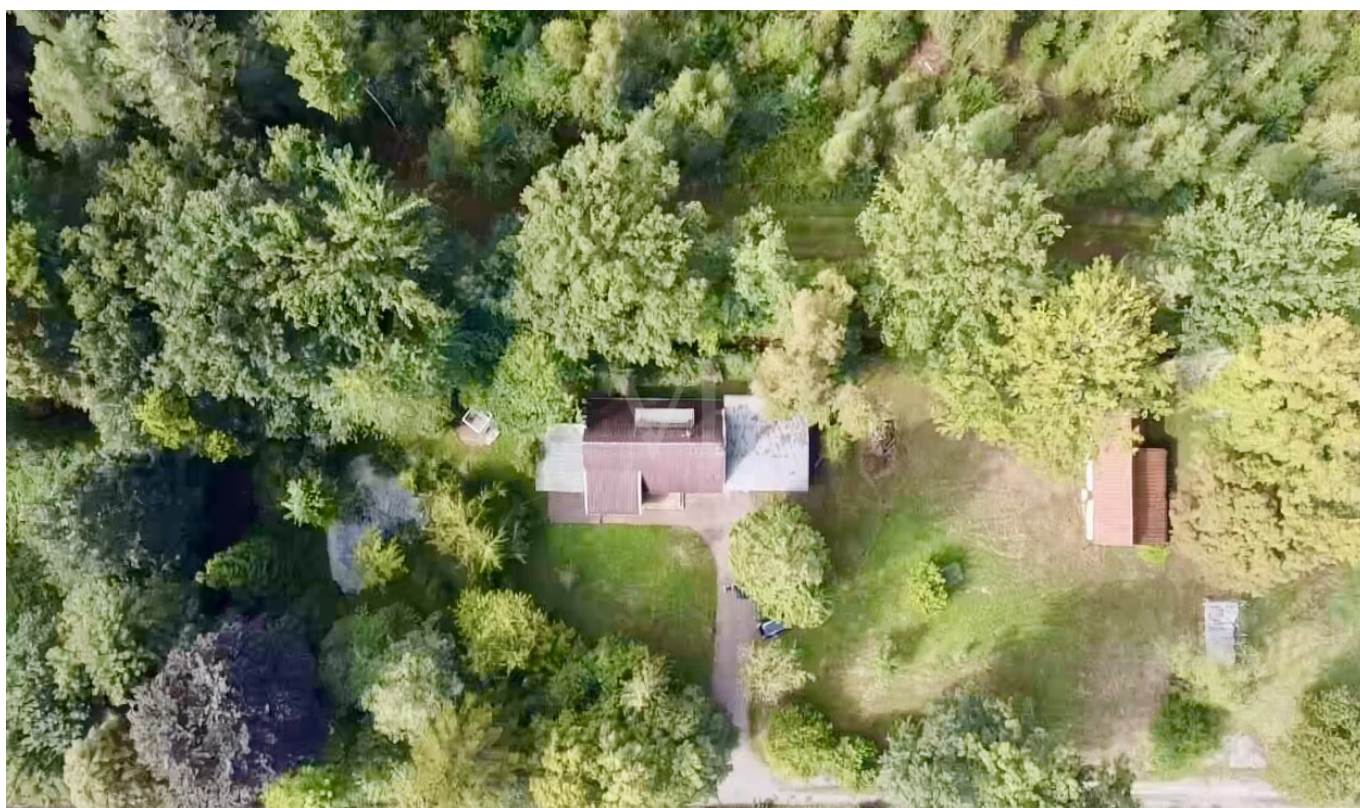


Geeste / Osterbrock

# Wohnen in Alleinlage - Charmantes Einfamilienhaus, modernisiert und vielseitig nutzbar

*CODE DU BIEN: 25388021*



PRIX D'ACHAT: 259.000 EUR • SURFACE HABITABLE: ca. 127 m<sup>2</sup> • PIÈCES: 4 • SUPERFICIE DU TERRAIN: 3.678 m<sup>2</sup>

CODE DU BIEN: 25388021 - 49744 Geeste / Osterbrock

- En un coup d'œil
- La propriété
- Informations énergétiques
- Plans d'étage
- Une première impression
- Détails des commodités
- Tout sur l'emplacement
- Plus d'informations
- Contact

CODE DU BIEN: 25388021 - 49744 Geeste / Osterbrock

## En un coup d'œil

|                        |                               |
|------------------------|-------------------------------|
| CODE DU BIEN           | 25388021                      |
| Surface habitable      | ca. 127 m²                    |
| Pièces                 | 4                             |
| Chambres à coucher     | 3                             |
| Salles de bains        | 1                             |
| Année de construction  | 1955                          |
| Place de stationnement | 4 x surface libre, 2 x Garage |

|                              |                                                                           |
|------------------------------|---------------------------------------------------------------------------|
| Prix d'achat                 | 259.000 EUR                                                               |
| Type de bien                 | Maison individuelle                                                       |
| Commission pour le locataire | Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises |
| Modernisation / Rénovation   | 2000                                                                      |
| État de la propriété         | Bon état                                                                  |
| Technique de construction    | massif                                                                    |
| Aménagement                  | Terrasse, WC invités, Jardin / utilisation partagée, Bloc-cuisine         |

CODE DU BIEN: 25388021 - 49744 Geeste / Osterbrock

## Informations énergétiques

|                                                  |                      |
|--------------------------------------------------|----------------------|
| Type de chauffage                                | Chauffage par le sol |
| Chauffage                                        | Huile                |
| Certification<br>énergétique<br>valable jusqu'au | 11.09.2035           |
| Source<br>d'alimentation                         | Combustible liquide  |

|                                                                |                           |
|----------------------------------------------------------------|---------------------------|
| Certification<br>énergétique                                   | Diagnostic<br>énergétique |
| Consommation<br>d'énergie                                      | 197.80 kWh/m²a            |
| Classement<br>énergétique                                      | F                         |
| Année de<br>construction selon<br>le certificat<br>énergétique | 1969                      |



CODE DU BIEN: 25388021 - 49744 Geeste / Osterbrock

## La propriété





CODE DU BIEN: 25388021 - 49744 Geeste / Osterbrock

## La propriété



CODE DU BIEN: 25388021 - 49744 Geeste / Osterbrock

## La propriété





CODE DU BIEN: 25388021 - 49744 Geeste / Osterbrock

## La propriété



Holger Klages  
Bachelor of Arts (B.A.)  
Immobilienmakler (IHK)  
Geschäftsstelleninhaber

Erfolgreicher  
Immobilienverkauf  
mit Experten.



Immer up-to-date über die Wertentwicklung der eigenen Immobilie/n.

- Aktuelle, sofort verfügbare Marktpreiseinschätzung
- Prognosen zur Kaufpreisentwicklung
- Preisinformationen zu vergleichbaren Immobilien in der Region
- Immobilienwertrechner zur Beurteilung von möglichen Investitionen
- Regelmäßige Updates zur Preisentwicklung



T.: 0591 - 13 05 92 21 | [emsland@von-poll.com](mailto:emsland@von-poll.com)

<https://vonpoll.io/bewerten>

CODE DU BIEN: 25388021 - 49744 Geeste / Osterbrock

## La propriété





CODE DU BIEN: 25388021 - 49744 Geeste / Osterbrock

## La propriété





CODE DU BIEN: 25388021 - 49744 Geeste / Osterbrock

## La propriété



CODE DU BIEN: 25388021 - 49744 Geeste / Osterbrock

## La propriété

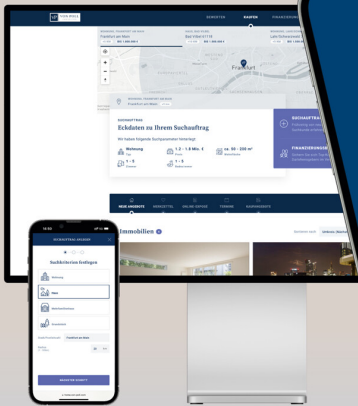




CODE DU BIEN: 25388021 - 49744 Geeste / Osterbrock

## La propriété





**VON POLL**  
IMMOBILIEN

**Finden Sie  
Ihre Immobilie.**

Vorgemerkte Suchkunden  
erfahren frühzeitig von  
neuen Immobilienangeboten.

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



CODE DU BIEN: 25388021 - 49744 Geeste / Osterbrock

## La propriété





CODE DU BIEN: 25388021 - 49744 Geeste / Osterbrock

## La propriété





CODE DU BIEN: 25388021 - 49744 Geeste / Osterbrock

## La propriété





CODE DU BIEN: 25388021 - 49744 Geeste / Osterbrock

## La propriété





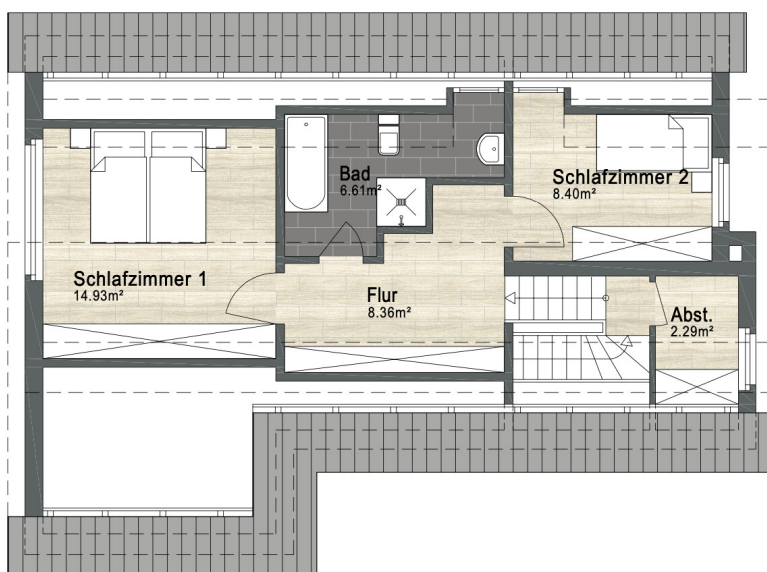
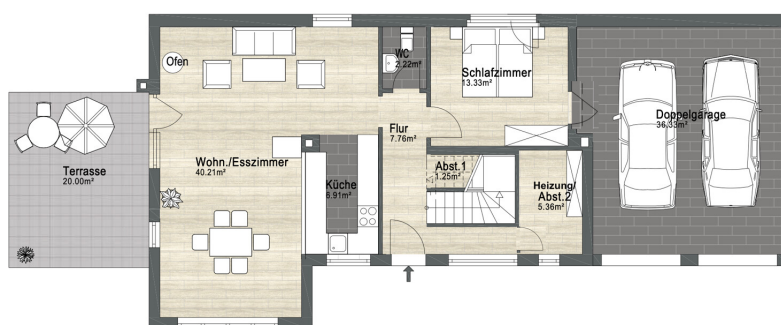
CODE DU BIEN: 25388021 - 49744 Geeste / Osterbrock

## La propriété



CODE DU BIEN: 25388021 - 49744 Geeste / Osterbrock

## Plans d'étage



Ce plan n'est pas à l'échelle. Les documents nous ont été remis par le client. Pour cette raison, nous ne pouvons pas garantir l'exactitude des informations.



CODE DU BIEN: 25388021 - 49744 Geeste / Osterbrock

## Une première impression

Dieses gepflegte Einfamilienhaus mit einer Wohnfläche von ca. 123 m<sup>2</sup> präsentiert sich auf einem großzügigen Grundstück von ca. 3.678 m<sup>2</sup> in ansprechender Alleinlage im Außenbereich. Die Immobilie eignet sich hervorragend für all jene, die Komfort, Privatsphäre und ein naturnahes Lebensumfeld schätzen, ohne auf eine moderne Ausstattung verzichten zu wollen.

Das Wohnhaus wurde in den 1950er Jahren errichtet, 1969 umgebaut sowie erweitert und seitdem regelmäßig modernisiert und instand gehalten. Zuletzt erfolgten im Jahr 2000 umfangreiche Erneuerungen, wie der Austausch der Fenster sowie die Installation einer neuen Öl-Zentralheizung samt modernem Tank (2024). Ergänzt wird das Heizsystem durch einen Ofen und eine Fußbodenheizung im Badezimmer und Esszimmer, die besonderen Wohnkomfort bietet.

Im Erdgeschoss empfängt Sie ein einladender Wohn- und Essbereich, der durch einen Kaminofen (installiert nach 2012) für angenehme Wärme sorgt. Das Haus verfügt über insgesamt vier gut geschnittene Zimmer, die Ihnen flexible Nutzungsmöglichkeiten bieten.

Der offene Küchenbereich ist mit einer hochwertigen Einbauküche ausgestattet und bildet das kommunikative Zentrum des Hauses.

Das Tageslichtbad verfügt sowohl über eine Dusche als auch über eine Badewanne und erfüllt so alle Ansprüche an modernes Wohnen.

Granit- und Dielenböden unterstreichen das ansprechende Ambiente und verleihen den Räumen eine angenehme Wohnatmosphäre.

Ein zusätzlicher Pluspunkt ist der Dachboden, der zusätzlichen Stauraum bietet.

Der direkte Zugang zur Doppelgarage über das Haus ermöglicht bequemes und wetterunabhängiges Erreichen Ihrer Fahrzeuge. Die Doppelgarage selbst ist massiv gebaut, verfügt über eine solide Bodenplatte sowie zwei elektrische Sektionaltore. Neben der Garage befindet sich eine Werkstatt inklusive Stromanschluss, was besonders praktisch für handwerkliche Hobbys ist, auf dem großzügigen Grundstück.

Weitere Modernisierungen gewährleisten einen zeitgemäßen Zustand der Immobilie: Die Fassadendämmung wurde 2010 angebracht, ebenso erfolgte eine teilweise Dämmung der Bodenplatte. Die Elektrik wurde bereits 1998 erneuert und für eine sichere Entsorgung sorgt eine Kleinkläranlage aus dem Jahr 2010. Der Anschluss an das Stadtwasser ist selbstverständlich vorhanden.

Im Außenbereich überzeugt das weitläufige Grundstück mit einer überdachten Terrasse und einem gepflegten Garten samt Teich. Hier können Sie die Umgebung genießen, Kinder finden vielfältige Spielmöglichkeiten und auch Gartenliebhaber kommen auf ihre Kosten.

Mit seiner Kombination aus naturnaher Lage, moderner Ausstattung und großzügigem Platzangebot bietet dieses Einfamilienhaus beste Voraussetzungen für hohe Lebensqualität. Überzeugen Sie sich bei einer Besichtigung persönlich vom Charme und den vielfältigen Nutzungsmöglichkeiten dieses ansprechenden Objektes. Gerne stehen wir für weitere Informationen sowie zur Vereinbarung eines Besichtigungstermins zur Verfügung.



CODE DU BIEN: 25388021 - 49744 Geeste / Osterbrock

## Détails des commodités

- Grundstück in Alleinlage (Außenbereich)
- Umbau, Ausbau und Erweiterung 1969
- Fassadendämmung 2010
- Dämmung Bodenplatte teilweise 2010
- Fenster neu 2000
- Elektrik neu 1998
- Kleinkläranlage 2010
- Öl-Heizung neu ca. 2000, Tank neu 2024
- Anschluss an Stadtwasser
- Granit- und Dielenböden
- Fußbodenheizung in Badezimmer und Esszimmer
- offene Küche mit Einbauküche
- Ofen im Wohn- & Esszimmer (nach 2012)
- Tageslichtbad mit Dusche und Badewanne
- Dachboden
- Zugang zur Doppelgarage durch das Haus
- Doppelgarage mit massiver Bodenplatte und 2 elektrischen Sektionaltoren
- Werkstatt mit Stromanschluss
- überdachte Terrasse
- großer Garten mit Teich

CODE DU BIEN: 25388021 - 49744 Geeste / Osterbrock

## Tout sur l'emplacement

Geeste besticht durch seine familienfreundliche Atmosphäre, die von einer stabilen demografischen Entwicklung und einer sicheren Umgebung geprägt ist. Die Stadt bietet eine verlässliche Infrastruktur mit einer guten Anbindung an die A31 sowie grundlegenden medizinischen und bildungstechnischen Einrichtungen vor Ort. Diese Kombination schafft eine ideale Basis für ein harmonisches und sorgenfreies Familienleben in einer ländlich geprägten, zugleich gut erschlossenen Region, die durch nachhaltige Ortsentwicklung und eine stabile Wirtschaft überzeugt.

Die unmittelbare Umgebung in Geeste eröffnet Familien vielfältige Möglichkeiten für Bildung und Freizeitgestaltung. Kindergärten und Grundschulen sind in nur etwa acht Minuten zu Fuß erreichbar, was den Alltag mit Kindern besonders angenehm und unkompliziert macht. Die Nähe zum S-Bahnhof Geeste, der nur eine Minute zu Fuß entfernt liegt, gewährleistet zudem eine bequeme Anbindung an den öffentlichen Nahverkehr. Für die medizinische Versorgung stehen mehrere Ärztezentren und Apotheken in einem Umkreis von wenigen Kilometern zur Verfügung, die gut erreichbar sind und ein hohes Maß an Sicherheit und Komfort bieten.

Auch das Freizeitangebot trägt maßgeblich zur Lebensqualität bei: Zahlreiche Spielplätze und Sportanlagen sind in wenigen Gehminuten erreichbar und laden Kinder und Eltern zu aktiver Erholung im Grünen ein. Ergänzt wird dies durch gemütliche Cafés und familienfreundliche Restaurants, die in nur wenigen Minuten zu Fuß erreichbar sind und zum gemeinsamen Verweilen einladen. Einkaufsmöglichkeiten wie der Dorfladen Kemper sind ebenfalls bequem in sieben Minuten zu Fuß erreichbar und bieten eine angenehme Nahversorgung.

Für Familien, die Wert auf eine sichere, naturnahe und zugleich gut angebundene Wohnlage legen, präsentiert sich Geeste als ein Ort, der Lebensqualität mit einer warmherzigen Gemeinschaft verbindet – ein idealer Lebensmittelpunkt für eine glückliche Zukunft.



CODE DU BIEN: 25388021 - 49744 Geeste / Osterbrock

## Plus d'informations

Es liegt ein Energiebedarfsausweis vor.  
Dieser ist gültig bis 11.9.2035.  
Endenergiebedarf beträgt 197.80 kwh/(m<sup>2</sup>\*a).  
Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Öl.  
Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1969.  
Die Energieeffizienzklasse ist F.

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.

CODE DU BIEN: 25388021 - 49744 Geeste / Osterbrock

## Contact

Pour de plus amples informations, veuillez contacter votre personne de contact :

Holger Klages

---

Castellstraße 6, 49808 Lingen/Ems

Tel.: +49 591 - 13 05 92 21

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

*Vers la clause de non-responsabilité de von Poll Immobilien GmbH*

---

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