

Osterwald

Naturnah Wohnen in Osterwald: Charmantes Einfamilienhaus

CODICE OGGETTO: 25242032



PREZZO D'ACQUISTO: 275.000 EUR • SUPERFICIE NETTA: ca. 100 m² • VANI: 3 • SUPERFICIE DEL TERRENO: 1.000 m²

CODICE OGGETTO: 25242032 - 49828 Osterwald

- A colpo d'occhio
- La proprietà
- Dati energetici
- Una prima impressione
- Dettagli dei servizi
- Tutto sulla posizione
- Ulteriori informazioni
- Partner di contatto

CODICE OGGETTO: 25242032 - 49828 Osterwald

A colpo d'occhio

CODICE OGGETTO	25242032
Superficie netta	ca. 100 m ²
Tipologia tetto	a due falde
Vani	3
Bagni	1
Anno di costruzione	1967
Garage/Posto auto	2 x superficie libera

Prezzo d'acquisto	275.000 EUR
Casa	Casa unifamiliare
Compenso di mediazione	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Modernizzazione / Riqualificazione	2023
Stato dell'immobile	Ammodernato
Tipologia costruttiva	massiccio
Caratteristiche	Terrazza, Bagni di servizio, Caminetto, Giardino / uso comune, Cucina componibile

CODICE OGGETTO: 25242032 - 49828 Osterwald

Dati energetici

Tipologia di riscaldamento	centralizzato
Riscaldamento	Gas
CERTIFICAZIONE ENERGETICA VALIDO FINO A	14.06.2035
Fonte di alimentazione	Gas

Certificazione energetica	Diagnosi energetica
Consumo energetico	116.00 kWh/m²a
Classe di efficienza energetica	D
Anno di costruzione secondo il certificato energetico	1967

CODICE OGGETTO: 25242032 - 49828 Osterwald

La proprietà



CODICE OGGETTO: 25242032 - 49828 Osterwald

La proprietà



CODICE OGGETTO: 25242032 - 49828 Osterwald

La proprietà



CODICE OGGETTO: 25242032 - 49828 Osterwald

La proprietà



CODICE OGGETTO: 25242032 - 49828 Osterwald

La proprietà



CODICE OGGETTO: 25242032 - 49828 Osterwald

La proprietà



CODICE OGGETTO: 25242032 - 49828 Osterwald

La proprietà



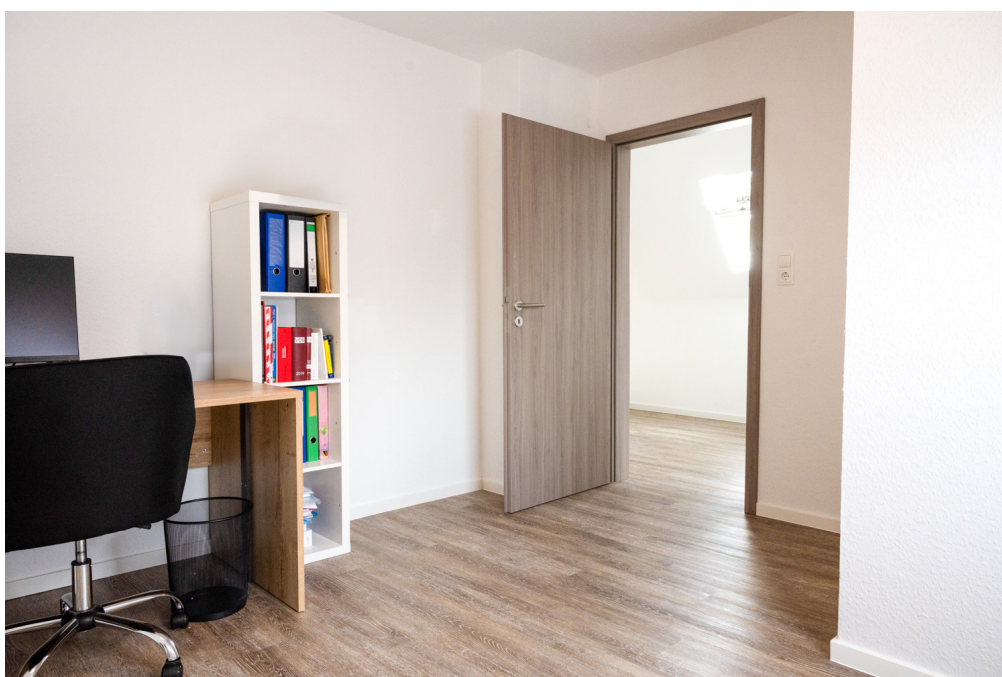
CODICE OGGETTO: 25242032 - 49828 Osterwald

La proprietà



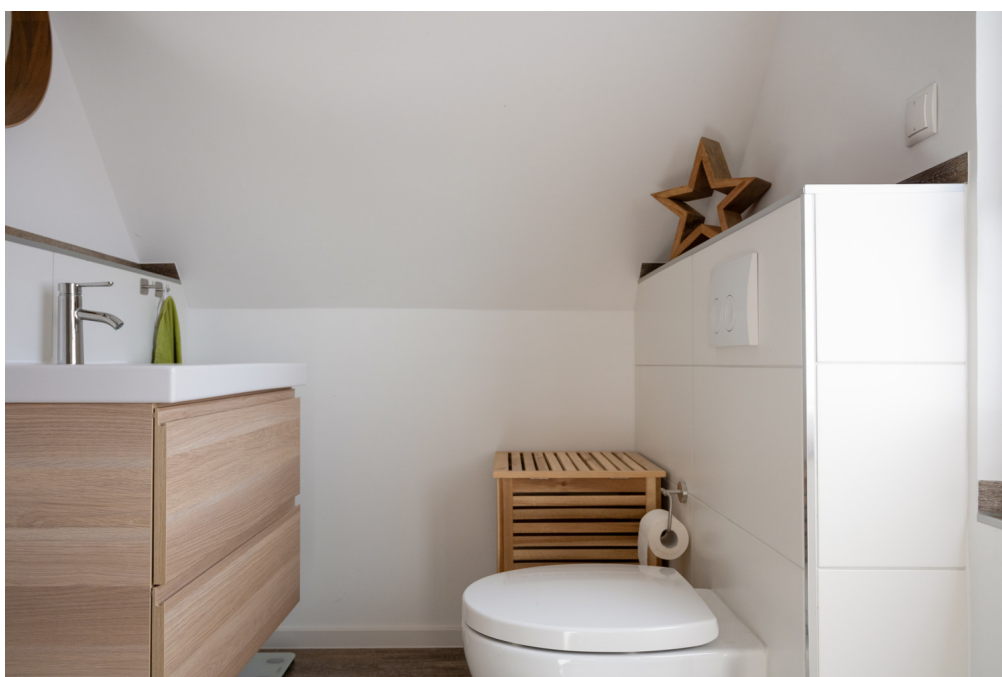
CODICE OGGETTO: 25242032 - 49828 Osterwald

La proprietà



CODICE OGGETTO: 25242032 - 49828 Osterwald

La proprietà



CODICE OGGETTO: 25242032 - 49828 Osterwald

La proprietà



CODICE OGGETTO: 25242032 - 49828 Osterwald

La proprietà



CODICE OGGETTO: 25242032 - 49828 Osterwald

Una prima impressione

Gemütlich, familienfreundlich und naturnah Wohnen? Geht hier: In diesem charmanten Einfamilienhaus in ruhiger Wohnsiedlung von Osterwald.

Auf ca.1000m² Grundstück wurde dieses Einfamilienhaus 1967 erbaut und zuletzt in 2023 umfangreich modernisiert. Hier kann man einziehen, ohne große Sanierungsarbeiten durchführen zu müssen:

Im Erdgeschoss erwartet neue Eigentümer ein gemütliches Wohn- und Esszimmer mit Kaminofen – perfekt für entspannte Abende. Die angrenzende Küche ist durch eine Tür abgetrennt und funktional gestaltet. Ein modernes Gäste-WC rundet das Erdgeschoss ab.

Im Dachgeschoss befinden sich zwei Schlafzimmer, ein modernisiertes Bad mit bodengleicher Dusche, WC und Waschbecken und einem Abstellraum für die Gasheizungsanlage aus dem Jahr 2023.

Das große Schlafzimmer bietet durch den Grundriss das Potenzial, einen begehbaren Ankleideraum zu integrieren.

Durch die Vorbesitzer wurde der Dachboden ausgebaut, der aktuell über eine ausziehbare Treppe zu erreichen ist.

Hier besteht auch die Möglichkeit, die vorhandene, feste Treppe zu installieren, um Zugang zu den zwei Räumen im Spitzboden zu haben, die nicht in der Wohnflächenberechnung enthalten sind.

Ein Kellerraum bietet weitere Nutzungsmöglichkeiten: Hier gibt es Platz für Waschmaschine, Trockner und Stauraum.

Eine überdachte Terrasse, von der man den Ausblick in den Garten genießen kann, rundet das Angebot ab.

Sie haben Interesse? Fragen Sie das Exposé gerne an. Ein Link zur Online-Besichtigung steht auch bereit.

CODICE OGGETTO: 25242032 - 49828 Osterwald

Dettagli dei servizi

Übersicht der Modernisierungsmaßnahmen:

1992: Dachdämmung im Zuge des Spitzbodenausbaus.

2008-2011: Einbau einer neuen Außentür sowie zweifach verglaster Kunststofffenster.

2013: Erneuerung des Treppenaufgangs; Modernisierungsarbeiten im Erdgeschoss (Bodenbeläge, Gäste-WC, Innentüren).

2017: Einbau neuer Heizkörper im Erdgeschoss, Hohl-schichtdämmung, Erneuerung der Dachrinne.

2022 - 2023: Gasheizung , Erneuerung von Wasser-, Abwasser- und Heizungsleitungen, Modernisierungsarbeiten im gesamten Haus (Bodenbeläge, Wände), Neues Velux-Fenster im Dachgeschoss, Modernisierung von Bad und Gäste-WC.

CODICE OGGETTO: 25242032 - 49828 Osterwald

Tutto sulla posizione

Osterwald ist ein kleiner Ortsteil nordwestlich von Nordhorn gelegen. Die Gemeinde liegt im Südwesten Niedersachsens, an der Grenze zu den Niederlanden. Sie ist angesehen durch Ihre Erdölförderung und Landwirtschaft.

Verkehrstechnisch hat Osterwald eine gute Anbindung zur B 403 und A31.

Der Nachbarort Veldhausen bietet eine gute Infrastruktur: Supermärkte, Banken, Sportvereine, Apotheken und Ärzte sind in nur wenigen Minuten mit dem Fahrrad erreichbar.

Kindergärten sowie Grundschulen befinden sich am Ort. Das Gymnasium, die Real- und Hauptschule befinden sich im Nachbarort in ca. 5 km Entfernung.

Neuenhaus erreicht man bequem mit dem Fahrrad. Nordhorn ist maximal 20 Autominuten entfernt.

CODICE OGGETTO: 25242032 - 49828 Osterwald

Ulteriori informazioni

Es liegt ein Energiebedarfsausweis vor.

Dieser ist gültig bis 14.6.2035.

Endenergiebedarf beträgt 116.00 kwh/(m²*a).

Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Gas.

Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1967.

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 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.

CODICE OGGETTO: 25242032 - 49828 Osterwald

Partner di contatto

Per ulteriori informazioni, si prega di contattare la persona di riferimento:

Georg H. Pauling

Bentheimer Straße 9, 48529 Nordhorn

Tel.: +49 5921 - 71 39 93 0

E-Mail: grafschaft.bentheim@von-poll.com

Alla clausola di esclusione di responsabilità di von Poll Immobilien GmbH

www.von-poll.com