

Neuschoo – Esens

# Haus. Scheune. Freiheit. – Landleben pur auf 10.987 m<sup>2</sup> inkl. Baugrundstück

Objektnummer: 25210060



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

KAUFPREIS: 275.000 EUR • WOHNFLÄCHE: ca. 125 m<sup>2</sup> • ZIMMER: 5 • GRUNDSTÜCK: 10.987 m<sup>2</sup>

Objektnummer: 25210060 - 26487 Neuschoo – Esens

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

Objektnummer: 25210060 - 26487 Neuschoo – Esens

## Auf einen Blick

|              |                            |
|--------------|----------------------------|
| Objektnummer | 25210060                   |
| Wohnfläche   | ca. 125 m²                 |
| Dachform     | Satteldach                 |
| Zimmer       | 5                          |
| Schlafzimmer | 3                          |
| Badezimmer   | 1                          |
| Baujahr      | 1955                       |
| Stellplatz   | 1 x Carport, 2 x Freiplatz |

|                            |                                                                           |
|----------------------------|---------------------------------------------------------------------------|
| Kaufpreis                  | 275.000 EUR                                                               |
| Haustyp                    | Landhaus                                                                  |
| Provision                  | Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises |
| Modernisierung / Sanierung | 2015                                                                      |
| Zustand der Immobilie      | saniert                                                                   |
| Bauweise                   | Massiv                                                                    |
| Nutzfläche                 | ca. 81 m²                                                                 |
| Ausstattung                | Kamin, Einbauküche                                                        |

Objektnummer: 25210060 - 26487 Neuschoo – Esens

## Auf einen Blick: Energiedaten

|                            |             |                             |                |
|----------------------------|-------------|-----------------------------|----------------|
| Heizungsart                | Ofenheizung | Energieausweis              | Bedarfsausweis |
| Wesentlicher Energieträger | Gas         | Endenergiebedarf            | 246.00 kWh/m²a |
| Energieausweis gültig bis  | 25.06.2035  | Energie-Effizienzklasse     | G              |
| Befuerung                  | Gas         | Baujahr laut Energieausweis | 1955           |

Objektnummer: 25210060 - 26487 Neuschoo – Esens

## Die Immobilie



Objektnummer: 25210060 - 26487 Neuschoo – Esens

## Die Immobilie



Objektnummer: 25210060 - 26487 Neuschoo – Esens

## Die Immobilie



Objektnummer: 25210060 - 26487 Neuschoo – Esens

## Die Immobilie



Objektnummer: 25210060 - 26487 Neuschoo – Esens

## Die Immobilie



Objektnummer: 25210060 - 26487 Neuschoo – Esens

## Die Immobilie



Objektnummer: 25210060 - 26487 Neuschoo – Esens

## Die Immobilie



Objektnummer: 25210060 - 26487 Neuschoo – Esens

## Ein erster Eindruck

Willkommen in Neuschoo – wo die Uhren noch ein bisschen langsamer ticken und der Horizont weiter scheint! Dieses liebevoll kernsanierte Landhaus aus dem Jahr 1955 bietet auf ca. 125?m<sup>2</sup> Wohnfläche nicht nur gemütliches Wohnen, sondern auch jede Menge Platz zum Werkeln, Gärtnern oder einfach nur Durchatmen. Auf einem traumhaften Grundstück von 10.987?m<sup>2</sup> mit altem Baumbestand, Weideland und großer Sonnenterrasse lässt sich das Landleben in vollen Zügen genießen.

Die Option auf ein ca. 990 m<sup>2</sup> großes Baugrundstück ist ebenfalls gegeben. Die Satzung gemäß § 35 Abs. 6 über die Zulässigkeit von Vorhaben im Außenbereich erlaubt auch hier, Wohngebäude zu errichten.

Das Herzstück der Immobilie ist die in den 1980er-Jahren erfolgte Erweiterung des Wohnhauses in die angrenzende Scheune – inklusive Bodenplatte, was heute unter anderem ein geräumiges Schlafzimmer im Erdgeschoss ermöglicht. 2015 wurde die Scheune/Werkstatt komplett neu aufgebaut und bietet seither ideale Bedingungen für Hobbys, Handwerk oder kreative Projekte.

Auch technisch ist das Haus auf einem soliden Stand:

2015 wurde das Dach inklusive Dämmung saniert, ebenso die Wasserleitungen und das Bad modernisiert. Die Elektrik stammt aus den 2000er-Jahren, die Heizungsanlage wurde 2009 eingebaut, ebenso wie die moderne Haustür. Für wohlige Wärme sorgt ein Kaminofen aus 2010. Dachfenster wurden 2008 in der Galerie und 2025 im Schlafzimmer im Dachgeschoss erneuert. Die Fenster sind überwiegend aus den Jahren 2014 und 2009.

Das Haus verfügt über eine charmante Holzbalkendecke, die für eine gemütliche Atmosphäre sorgt. Besonders erwähnenswert ist die genehmigte Kläranlage aus 1999, die 2023 geprüft wurde und eine Freigabe für weitere 15 Jahre erhalten hat – ein echter Pluspunkt in ländlichen Gebieten.

Draußen geht das Wohlfühlambiente weiter: Neben dem weitläufigen Garten mit viel Grün und altem Baumbestand gibt es ein Gartenhaus, einen praktischen Carport und – für Pferdeliebhaber oder Tierfreunde – Weideland direkt am Haus.

Ein echtes Schmuckstück für alle, die Ruhe, Natur und Platz suchen – und dabei nicht auf zeitgemäßen Wohnkomfort verzichten möchten. Ob Hobbyhandwerker, Tierliebhaber

oder Gartenfreund – hier kannst du deine Träume verwirklichen.

Klingt nach deinem neuen Zuhause? Dann nichts wie los – das Landleben wartet!

Objektnummer: 25210060 - 26487 Neuschoo – Esens

## Ausstattung und Details

- 2015 Neuaufbau Scheune/Werkstatt
- 2015 Dachsanierung inkl. Dämmung
- 2015 Dachfenster Schlafzimmer DG
- Elektrik aus den 2000- Jahren
- 2015 Wasserleitungen erneuert
- 2015 Badsanierung
- 2010 Kaminofen
- 2009 Heizungsanlage
- 2009 Haustür
- 2008 Dachfenster Galerie
- 1999 Kläranlage (Prüfung 2023 ergab Freigabe für weitere 15 Jahre)
- 1988 Erweiterung Wohnhaus in die Scheune inkl. Bodenplatte (Schlafzimmer EG)
- Fenster überwiegend 2014 & 2009 erneuert
- Holzbalkendecke
- Großes Grundstück mit altem Baumbestand
- ca. 990m<sup>2</sup> Baugrundstück
- Gartenhaus
- Weideland
- Große Terrasse
- Carport

Objektnummer: 25210060 - 26487 Neuschoo – Esens

## Alles zum Standort

Das Landhaus liegt inmitten der beschaulichen Gemeinde Neuschoo im Herzen Ostfrieslands, umgeben von weiter Landschaft, saftigem Grün und typisch ostfriesischer Gelassenheit. Die ruhige Wohnstraße ist geprägt von lockerer Bebauung, einzelnen Höfen und viel Natur drumherum – ideal für alle, die dem Trubel entfliehen und stattdessen Ruhe und ländliche Idylle genießen möchten.

Trotz der ruhigen Lage ist die Anbindung gut: Mit dem Auto erreicht man in wenigen Minuten Westerholt oder Esens, wo es Supermärkte, Ärzte und weitere Infrastruktur gibt. Auch Busverbindungen, etwa über die Linie 485, verbinden Neuschoo mit den umliegenden Ortschaften. Für Familien bietet der Ort eine Grundschule und einen Kindergarten direkt vor Ort, weiterführende Schulen sind bequem in den Nachbarorten erreichbar.

Das Freizeitangebot spielt sich vor allem draußen ab – und das ist auch gut so! Die Umgebung lädt zu ausgedehnten Spaziergängen, Radtouren oder einfach nur zum Durchatmen in der Natur ein. In der Nähe befinden sich Sehenswürdigkeiten wie die historische Bethlehemkirche, eine malerische Windmühle oder das faszinierende Naturschutzgebiet „Ewiges Meer“, das größte Hochmoorseengebiet Deutschlands.

Insgesamt ist der Linienweg 32 ein wunderbarer Ort für Menschen, die ländliche Ruhe, eine naturnahe Umgebung und gleichzeitig gute Erreichbarkeit zu schätzen wissen. Ein echter Geheimtipp in Ostfriesland – mit Weitblick, Wiesen und Wohlfühlfaktor.

Objektnummer: 25210060 - 26487 Neuschoo – Esens

## Sonstige Angaben

Es liegt ein Energiebedarfsausweis vor.  
Dieser ist gültig bis 25.6.2035.  
Endenergiebedarf beträgt 246.00 kwh/(m<sup>2</sup>\*a).  
Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Gas.  
Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1955.  
Die Energieeffizienzklasse ist G.

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.

Objektnummer: 25210060 - 26487 Neuschoo – Esens

## Ansprechpartner

Weitere Informationen erhalten Sie über Ihren Ansprechpartner:

Nils Onken

---

Fockenbollwerkstraße 1, 26603 Aurich

Tel.: +49 4941 - 99 03 98 0

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

*Zum Impressum der von Poll Immobilien GmbH*

---

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