

Rhauderfehn

Sanierte Wohlfühloase in ruhiger Lage von Rhauderfehn – Großzügiges EFH für Ihre Wohnträume

Property ID: 25335109-1



www.von-poll.com

PURCHASE PRICE: 439.000 EUR • LIVING SPACE: ca. 227 m² • ROOMS: 7 • LAND AREA: 1.001 m²

Property ID: 25335109-1 - 26817 Rhauderfehn

- At a glance
- The property
- Energy Data
- A first impression
- Details of amenities
- All about the location
- Other information
- Contact partner

Property ID: 25335109-1 - 26817 Rhaderfehn

At a glance

Property ID	25335109-1
Living Space	ca. 227 m²
Roof Type	Gabled roof
Rooms	7
Bedrooms	5
Bathrooms	2
Year of construction	1978
Type of parking	3 x Outdoor parking space, 1 x Garage

Purchase Price	439.000 EUR
Commission	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Modernisation / Refurbishment	2025
Condition of property	Renovated
Construction method	Solid
Usable Space	ca. 45 m²
Equipment	Terrace, Guest WC, Garden / shared use, Built-in kitchen, Balcony

Property ID: 25335109-1 - 26817 Rhauderfehn

Energy Data

Type of heating	Central heating
Energy Source	Light natural gas
Energy certificate valid until	20.03.2033
Power Source	Gas

Energy Certificate	Energy consumption certificate
Final energy consumption	88.80 kWh/m²a
Energy efficiency class	C
Year of construction according to energy certificate	1978

Property ID: 25335109-1 - 26817 Rhaderfehn

A first impression

Dieses großzügige Einfamilienhaus, erbaut im Jahr 1978 und zuletzt umfangreich saniert und modernisiert, bietet mit einer Wohnfläche von ca. 227 m² und insgesamt 7 Zimmern hervorragende Wohnmöglichkeiten. Die ruhige Lage auf einem ca. 1001 m² großen, komplett eingezäunten Sonnengrundstück gibt Familien, Paaren und Menschen mit Platzbedarf beste Voraussetzungen, um ihre Wohnwünsche zu verwirklichen. Der komfortable Grundriss mit fünf Schlafzimmern und zwei modernen Badezimmern eröffnet vielseitige Nutzungsmöglichkeiten und stellt Raum für individuelle Lebensentwürfe bereit.

Die Immobilie präsentiert sich in einem sanierten Zustand. Wert auf Nachhaltigkeit und zeitgemäßen Wohnkomfort wurde bei der komplett abgeschlossenen Sanierung im Jahr 2024 gelegt: Neue 2- und 3-fach verglaste KST-Fenster mit elektrischen Außenjalousien, eine moderne Zentralheizung (erneuert in 2021), neues Dach mit Dämmung sowie modernisierte Leitungssysteme bieten ein zeitgemäßes Niveau. Die Fußbodenheizung sorgt für angenehmes Raumklima in allen Wohnbereichen. Sämtliche Fußbodenbeläge und Innentüren wurden 2024 erneuert.

Im Obergeschoss befindet sich eine hochwertige, neu eingebaute Küche und ein modernisiertes Duschbad. Auch das Erdgeschoss beinhaltet eine neue Küche. Das neue Dusch- und Wannenbad befindet sich aktuell noch in der Fertigstellung. Im großzügigen Wohnbereich des Erdgeschosses sorgt ein eingebauter Kaminofen für zusätzliche Behaglichkeit an kühleren Tagen. Der gelungene Grundriss erlaubt zudem eine Nutzung als zwei separate Wohneinheiten – ideal für Mehrgenerationenwohnen oder Arbeiten und Wohnen unter einem Dach.

Ein weiteres Highlight ist die überdachte Terrasse sowie eine Loggia mit langlebiger WPC- und Kunststoff-Ausstattung. Der großzügige Garten lädt zur aktiven Freizeitgestaltung ein und wird durch ein separates Gerätehaus ergänzt. Drei Außenstellplätze, eine Garage mit integriertem Werkstattbereich bieten ausreichend Platz für Fahrzeuge und Hobbys.

Hinzu kommt ein modernes Sicherheitssystem mit Videoüberwachung sowie die Be- und Entlüftungsanlage (derzeit nicht in Betrieb). Digitale Infrastruktur ist durch einen Glasfaseranschluss gewährleistet. Für zusätzliche Energieeffizienz sorgt ein Balkonkraftwerk mit einer Leistung von 1 kWh.

Die Ausstattung umfasst zwei hochwertige Einbauküchen (je eine pro Etage), moderne Tageslichtbäder mit Dusche und Badewanne, hochwertige Bodenbeläge sowie eine

elegante Holztreppe mit integrierter LED-Beleuchtung.

Diese Immobilie überzeugt durch ein stimmiges, durchdachtes Gesamtkonzept und umfangreiche Modernisierungen. Sie bietet großzügigen, flexiblen Wohnraum in bevorzugter, ruhiger Wohnlage und steht nach Abschluss der letzten Fertigstellungen im Erdgeschoss bereit für den sofortigen Bezug.

Gerne unterstützen wir Sie bei weiteren Fragen oder einem Besichtigungstermin. Nutzen Sie die Gelegenheit, sich von den Vorzügen dieser Immobilie persönlich zu überzeugen.

Property ID: 25335109-1 - 26817 Rhauderfehn

Details of amenities

Ruhige Lage
Sonnengrundstück mit großem Garten
Grundstück komplett eingezäunt
Teilbar in zwei Wohneinheiten
Garage mit Werkstattbereich
Komplettsanierung im Jahr 2024
Fertigstellung Küche und Badezimmer im Erdgeschoss 2025
2- und 3-fach verglaste KST-Fenster
Elektrische Außenjalousien
Fußbodenheizung
Loggia mit hochwertiger WPC- und Kunststoff-Ausstattung
Glasfaseranschluss vorhanden
Videoüberwachung
Zwei neue Einbauküchen
Dusch- und Wannenbad im Erdgeschoss
Duschbad im Obergeschoss
Eingebauter Kaminofen im Erdgeschoss
Balkonkraftwerk (1kWh)
Holztreppe mit LED-Beleuchtung
Be- und Entlüftungsanlage (nicht in Betrieb)
Geräteschuppen
Terrassenüberdachung

Property ID: 25335109-1 - 26817 Rhaderfehn

All about the location

Dieses charmante Einfamilienhaus befindet sich in Westrhaderfehn, einem kleinen Ortsteil von Rhaderfehn am Hahnentanger See

Hier genießen sie die Kombination aus ruhiger Umgebung, naturnaher Lage und unmittelbarer Nähe zum Ortskern Rhaderfehn. Umgeben von malerischen Landschaften schafft die Immobilie einen hohen Naherholungswert und dadurch eine gesteigerte Lebensqualität.

Innerhalb von wenigen Minuten erreichen Sie alle Geschäfte und Dienstleister des täglichen Bedarfs wie zahlreiche Lebensmittelhändler, Drogerien, Fachgeschäfte, Banken, Cafés, Restaurants und weitere Einkaufsmöglichkeiten. Somit profitieren Sie von einer hervorragenden Nahversorgung und bewältigen Ihren Alltag mit Leichtigkeit.

Kindertagesstätten, Grund- und weiterführende Schulen bis zur gymnasialen Oberstufe sind hier ebenfalls ansässig und können mit dem Auto in zehn Fahrminuten erreicht werden. Somit ist ein gutes Bildungs- und Betreuungsangebot gegeben. Darüber hinaus bietet die Lage eine Vielfalt an Freizeitangeboten, darunter Rad- und Wanderwege, den Hahnentanger See sowie kulturelle Veranstaltungen.

Durch die in der Nähe liegende B70 kommen Sie direkt zur unweit verlaufenden A31, welche brillant an das überregionale Straßennetzwerk anschließt. Zudem ist die nächste Bushaltestelle in wenigen Minuten zu Fuß erreichbar.

Property ID: 25335109-1 - 26817 Rhauderfehn

Other information

Es liegt ein Energieverbrauchsausweis vor.

Dieser ist gültig bis 20.3.2033.

Endenergieverbrauch beträgt 88.80 kwh/(m²*a).

Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Erdgas leicht.

Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1978.

Die Energieeffizienzklasse ist C.

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.

Property ID: 25335109-1 - 26817 Rhaderfehn

Contact partner

For further information, please contact your contact person:

Nils Onken

Fockenbollwerkstraße 1, 26603 Aurich

Tel.: +49 4941 - 99 03 98 0

E-Mail: ostfriesland@von-poll.com

To the Disclaimer of von Poll Immobilien GmbH

www.von-poll.com