Rhauderfehn

Vielseitiges Wohnhaus mit Einliegerwohnung und großem Garten in Rhauderfehn

CODE DU BIEN: 24418085

PRIX D'ACHAT: 549.000 EUR • **SURFACE HABITABLE:** ca. 280 m² • **PIÈCES:** 9 • **SUPERFICIE DU TERRAIN:** 3.774 m²

CODE DU BIEN: 24418085 - 26817 Rhauderfehn

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

CODE DU BIEN: 24418085 - 26817 Rhauderfehn

En un coup d'œil

CODE DU BIEN	24418085
Surface habitable	ca. 280 m²
Type de toiture	Toit en croupe
Pièces	9
Chambres à coucher	5
Salles de bains	3
Année de construction	1986
Place de stationnement	1 x Abri de voitures, 5 x surface libre, 2 x Garage

Prix d'achat	549.000 EUR
Type de bien	Maison individuelle
Commission pour le locataire	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Modernisation / Rénovation	2021
État de la propriété	Bon état
Technique de construction	massif
Surface de plancher	ca. 56 m²
Aménagement	Terrasse, WC invités, Cheminée, Jardin / utilisation partagée, Bloc-cuisine

CODE DU BIEN: 24418085 - 26817 Rhauderfehn

Informations énergétiques

Type de chauffage	Chauffage centralisé
Chauffage	Gaz naturel léger
Certification énergétiquew valable jusqu'au	13.08.2029
Source d'alimentation	Gaz

Certification énergétique	Certificat de performance énergétique
Consommation finale d'énergie	117.20 kWh/m²a
Classement énergétique	D
Année de construction selon le certificat énergétique	2008

CODE DU BIEN: 24418085 - 26817 Rhauderfehn

La propriété

CODE DU BIEN: 24418085 - 26817 Rhauderfehn

La propriété

CODE DU BIEN: 24418085 - 26817 Rhauderfehn

La propriété

CODE DU BIEN: 24418085 - 26817 Rhauderfehn

La propriété

CODE DU BIEN: 24418085 - 26817 Rhauderfehn

La propriété

CODE DU BIEN: 24418085 - 26817 Rhauderfehn

La propriété

CODE DU BIEN: 24418085 - 26817 Rhauderfehn

La propriété

CODE DU BIEN: 24418085 - 26817 Rhauderfehn

La propriété

CODE DU BIEN: 24418085 - 26817 Rhauderfehn

Une première impression

Dieses großzügige Einfamilienhaus aus dem Jahr 1986 bietet mit einer Wohnfläche von ca. 280 m² und einer Grundstücksfläche von ca. 3774 m² vielseitige Möglichkeiten für komfortables Wohnen. Die Immobilie befindet sich in einem sehr guten Zustand und wurde zuletzt im Jahr 2021 teilweise modernisiert. Die durchdachte Raumaufteilung umfasst insgesamt neun großzügige Zimmer, darunter sechs Schlafzimmer, einen weitläufigen Wohnbereich mit angrenzendem Esszimmer sowie ein zusätzliches Wohnzimmer in der Einliegerwohnung. Zudem stehen vier Badezimmer zur Verfügung. Das Haupthaus bietet eine moderne Einbauküche, die 2018 neu installiert wurde. Sie ist direkt mit einem großzügigen Essbereich verbunden, der zudem Zugang zum Wohnzimmer ermöglicht. Ein Kaminofen, der im Zuge der Modernisierungsmaßnahmen eingebaut wurde, sorgt für eine behagliche Atmosphäre in diesen Räumlichkeiten. Im Erdgeschoss wurden 2021 teilweise neue Bodenbeläge verlegt und weiße Innentüren eingebaut, wodurch die Wohnräume ein helles und zeitgemäßes Ambiente erhalten haben. Zudem verfügt das Erdgeschoss über eine Fußbodenheizung. Besonders hervorzuheben ist die Möglichkeit der Nutzung als Mehrgenerationenhaus. Die bereits vorhandene Einliegerwohnung kann sowohl als eigenständige Wohneinheit als auch zur nahtlosen Integration in das Haupthaus genutzt werden. Zudem besteht die Option zur Teilung in bis zu drei separate Wohneinheiten, was das Haus besonders flexibel für die unterschiedlichsten Wohnbedürfnisse macht. Der großzügige Terrassenbereich, welcher teilweise überdacht ist, sowie eine große beleuchtete Dachterrasse bieten hervorragende Möglichkeiten für entspanntes Verweilen im Freien. Der große Garten mit einem ansprechenden Baumbestand und einer Teichanlage lädt zum Verweilen und Entspannen ein. Ein Gartenhaus und eine Werkstatt ergänzen das Angebot und bieten zusätzlichen Stauraum und Nutzungsmöglichkeiten. Die Immobilie verfügt weiterhin über eine große Doppelgarage, abschließbarem Carport (dient auch zur Durchfahrt zum hinteren Grundstück) und zusätzliche PKW-Stellplätze, die ausreichend Platz für mehrere Fahrzeuge bieten. Außenjalousien sorgen für optimalen Sonnenschutz und Privatsphäre. Die Zentralheizung wurde 2008 erneuert, 2022 mit einem neuen Wasserspeicher, 2023 mit einem neuen Wärmetauscher ausgestattet und gewährleistet somit eine effiziente Wärmeversorgung des gesamten Hauses. Mit seiner Ausstattungsqualität bietet dieses Haus alle Annehmlichkeiten für das tägliche Leben. Dieses Einfamilienhaus eignet sich sowohl für Familien als auch für Personen, die gemeinsam mit mehreren Generationen unter einem Dach leben möchten. Das großzügige Außengelände, welches komplett elektrisch verkabelt und videoüberwacht ist, zusammen mit der gepflegten Innenausstattung, bietet eine hervorragende Basis für ein angenehmes Lebensumfeld. Diese ansprechende Immobilie wartet darauf, von ihren neuen Eigentümern bezogen zu

werden. Vereinbaren Sie gerne heute noch einen Besichtigungstermin, um sich persönlich vom Potenzial dieses Hauses zu überzeugen.

CODE DU BIEN: 24418085 - 26817 Rhauderfehn

Détails des commodités

Großzügige Raumaufteilung
Einliegerwohnung
Mögliche Teilung in 3 Wohneinheiten
Mehrgenerationenwohnen möglich
Kaminofen
Fußbodenheizung im Erdgeschoss
Drei Einbauküchen
Möblierte Einliegerwohnung
Bad en Suite
Großzügige Terrasse – teilweise überdacht
Große beleuchtete Dachterrasse
Großer Garten
Baumbestand
Teichanlage
Gartenhaus
Werkstatt
Außenjalousien – teilweise elektrisch
Ca. 10 Meter lange Doppelgarage
Ca. 13 Meter langer abschließbarer Carport
PKW-Stellplätze im Freien
Komplettes Grundstück elektrisch verkabelt und videoüberwacht, sowie teilweise beleuchtet

CODE DU BIEN: 24418085 - 26817 Rhauderfehn

Tout sur l'emplacement

Diese Immobilie befindet sich in zentrumsnaher Lage des Erholungsortes Rhauderfehn im Landkreis Leer in Ostfriesland. Eingebettet in eine ruhige und freundliche Nachbarschaft, bietet die Lage ein angenehmes Wohnumfeld. Der Ortskern von Rhauderfehn ist ca. 800 Meter entfernt und hält verschiedene Einkaufsmöglichkeiten bereit, um den täglichen Bedarf zu decken. Für Familien ist die Gemeinde ideal, da sich mehrere Schulen und Kindergärten in der Nähe befinden. Zudem ist die medizinische Versorgung durch eine Auswahl an Ärzten und Apotheken in der Umgebung gewährleistet. Größere medizinische Einrichtungen wie Krankenhäuser finden sich in den nahegelegenen Städten Leer, Westerstede oder Oldenburg, die mit dem Auto gut erreichbar sind. Die Anbindung an das regionale Verkehrsnetz ermöglicht eine unkomplizierte Erreichbarkeit von Städten wie Leer oder Oldenburg. Diese bieten neben zusätzlichen Einkaufsmöglichkeiten auch ein erweitertes Angebot an Schulen, Ärzten und kulturellen Einrichtungen.

CODE DU BIEN: 24418085 - 26817 Rhauderfehn

Plus d'informations

Es liegt ein Energieverbrauchsausweis vor. Dieser ist gültig bis 13.8.2029. Endenergieverbrauch beträgt 117.20 kwh/(m²*a). Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Erdgas leicht. Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 2008. 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 Handelsregisterauszugs, 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: 24418085 - 26817 Rhauderfehn

Contact

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

Nils Onken

Fockenbollwerkstraße 1 Aurich / Frise orientale
E-Mail: ostfriesland@von-poll.com

To Disclaimer of von Poll Immobilien GmbH

www.von-poll.com