

Rhauderfehn / Westrhauderfehn - Rhauderfehn

Charmantes Landhaus mit ostfriesischem Flair – modernisiert, bezugsbereit & mit großem Garten

Objektnummer: 26335024-1



www.von-poll.com

KAUFPREIS: 219.000 EUR • WOHNFLÄCHE: ca. 105 m² • ZIMMER: 5 • GRUNDSTÜCK: 1.596 m²

Objektnummer: 26335024-1 - 26817 Rhauderfehn / Westrhauderfehn - Rhauderfehn

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

Objektnummer: 26335024-1 - 26817 Rhaudefehn / Westrhaudefehn - Rhaudefehn

Auf einen Blick

Objektnummer	26335024-1	Kaufpreis	219.000 EUR
Wohnfläche	ca. 105 m ²	Haustyp	Einfamilienhaus
Dachform	Satteldach	Provision	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Zimmer	5		
Schlafzimmer	3		
Badezimmer	2		
Baujahr	1934	Modernisierung / Sanierung	2025
Stellplatz	1 x Freiplatz	Zustand der Immobilie	gepflegt
		Bauweise	Massiv
		Ausstattung	Terrasse, Kamin, Garten/-mitbenutzung, Einbauküche

Objektnummer: 26335024-1 - 26817 Rhauderfehn / Westrhauderfehn - Rhauderfehn

Auf einen Blick: Energiedaten

Heizungsart	Zentralheizung	Energieausweis	Bedarfsausweis
Wesentlicher Energieträger	Gas	Endenergiebedarf	391.70 kWh/m ² a
Energieausweis gültig bis	16.03.2036	Energie-Effizienzklasse	H
Befeuernng	Gas	Baujahr laut Energieausweis	1934

Objektnummer: 26335024-1 - 26817 Rhauderfehn / Westrhauderfehn - Rhauderfehn

Die Immobilie



Objektnummer: 26335024-1 - 26817 Rhauderfehn / Westrhauderfehn - Rhauderfehn

Die Immobilie



Objektnummer: 26335024-1 - 26817 Rhauderfehn / Westrhauderfehn - Rhauderfehn

Die Immobilie



Objektnummer: 26335024-1 - 26817 Rhauderfehn / Westrhauderfehn - Rhauderfehn

Die Immobilie



Objektnummer: 26335024-1 - 26817 Rhauderfehn / Westrhauderfehn - Rhauderfehn

Die Immobilie



Objektnummer: 26335024-1 - 26817 Rhaudefehn / Westrhaudefehn - Rhaudefehn

Die Immobilie



Objektnummer: 26335024-1 - 26817 Rhauderfehn / Westrhauderfehn - Rhauderfehn

Ein erster Eindruck

Ein Haus, das man nicht sucht – sondern findet...

Dieses Einfamilienhaus überzeugt durch seinen besonderen Charakter mit leichtem Landhausflair und typischem ostfriesischem Charme. Verschiedene Details verleihen dem Haus eine warme und gemütliche Atmosphäre. Dazu zählen unter anderem Fenster mit teilweise klassischen Holzklappläden sowie sichtbare Holzelemente und teilweise vorhandene Balken. Auch einzelne Gestaltungselemente im Innenbereich greifen diesen Stil auf und sorgen für ein stimmiges Gesamtbild mit einer angenehmen, wohnlichen Atmosphäre.

Überarbeitete Holztüren, teilweise vorhandener originaler Dielenboden sowie stilgerecht gestaltete Räume verleihen dem Haus einen warmen und charaktervollen Eindruck.

Das Objekt befindet sich in einem kontinuierlich instandgehaltenen Zustand und wurde in den vergangenen Jahren umfassend modernisiert. So wurden die Kellerwände abgedichtet und die äußeren Entwässerungsleitungen einschließlich eines Revisionsschachts erneuert – Maßnahmen, die einen soliden Schutz vor Feuchtigkeit bieten und langfristige Sicherheit gewährleisten.

Auch der Eingangsbereich entspricht modernen Ansprüchen: Die Haustür wurde 2021 erneuert und trägt zur Sicherheitsausstattung sowie zur zeitgemäßen Optik des Hauses bei. Besonders hervorzuheben ist zudem die Sanierung des Hinterhauses, die im Jahr 2024 durchgeführt wurde und das Angebot um einen weiteren attraktiven Nutzungsbereich erweitert.

Im Dachgeschoss des Haupthauses fanden umfangreiche Renovierungs- und Isolierungsarbeiten statt. Darüber hinaus wurden zwischen 2008 und 2014 neue Fenster eingebaut, die nicht nur zur Energieeffizienz, sondern auch zum Wohnkomfort beitragen. Der Kaminofen aus dem Jahr 2019 sorgt in den kälteren

Monaten für eine angenehme Atmosphäre und unterstützt die zentrale Gasheizung die 2020 installiert wurde.

Außerdem verfügt das Haus über zwei Badezimmer, die in den Jahren 2021 und 2025 neu gestaltet wurden. Die Gestaltung greift den ostfriesisch geprägten Stil des Hauses auf und fügt sich harmonisch in das Gesamtbild der Immobilie ein. Beheizt wird das Einfamilienhaus über eine Zentralheizung, die eine gleichmäßige Wärmeverteilung in allen Räumen gewährleistet. Die gelungene Kombination aus regelmäßigen Modernisierungen und technischen Erneuerungen bietet ein Umfeld, in dem Sie direkt einziehen und wohnen können.

Der Garten hinter dem Haus bietet viel Platz für die ganze Familie. Hier lassen sich sowohl gemütliche Sitzbereiche als auch Spielmöglichkeiten für Kinder oder ein eigener Gemüsegarten realisieren.

Objektnummer: 26335024-1 - 26817 Rhauderfehn / Westrhauderfehn - Rhauderfehn

Ausstattung und Details

- Nutzung auch als Zweitwohnsitz möglich
- Großzügiges Grundstück mit Baumbestand
- Drainage im Garten
- PKW-Stellplatz
- Kleiner Teilkeller
- Kellerwände abgedichtet
- Neuwertige Gasterme
- Kaminofen
- Neuwertige Fenster
- Neuwertige Haustür
- Überwiegend neue Fußböden
- Außenjalousien – teilweise elektrisch
- Zwei Duscbäder
- Abstellräume im Außenbereich
- Auf Wunsch möblierte Übergabe möglich

Objektnummer: 26335024-1 - 26817 Rhauderfehn / Westrhauderfehn - Rhauderfehn

Alles zum Standort

Diese Immobilie befindet sich in Westrhauderfehn, einem Ortsteil der Gemeinde Rhauderfehn im Landkreis Leer in Ostfriesland. Die Umgebung ist geprägt von gewachsenen Wohnstrukturen, gepflegten Einfamilienhäusern und der für die Region typischen Fehnlandschaft mit Kanälen und viel Grün.

Das Zentrum von Rhauderfehn mit verschiedenen Einkaufsmöglichkeiten für den täglichen Bedarf, Dienstleistern, Restaurants und Cafés ist in wenigen Minuten erreichbar. Auch Bäcker, Supermärkte sowie weitere Einrichtungen des täglichen Lebens befinden sich in der näheren Umgebung.

Für Familien bietet die Lage ebenfalls gute Voraussetzungen: Kindergärten sowie Schulen sind in der Gemeinde vorhanden und schnell erreichbar. Darüber hinaus ist die medizinische Versorgung durch Ärzte und Apotheken vor Ort sichergestellt. Krankenhäuser und größere Facharztzentren befinden sich unter anderem in Leer, Westerstede oder Oldenburg.

Durch die gute Verkehrsanbindung sind die umliegenden Städte und Gemeinden bequem zu erreichen. Insbesondere Leer und Oldenburg bieten ein erweitertes Angebot an Einkaufsmöglichkeiten, Bildungs- und Freizeiteinrichtungen sowie kulturellen Angeboten. Gleichzeitig verbindet die Lage in Westrhauderfehn ruhiges Wohnen mit einer guten Infrastruktur.

Objektnummer: 26335024-1 - 26817 Rhaudefehn / Westrhaudefehn - Rhaudefehn

Sonstige Angaben

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.

Objektnummer: 26335024-1 - 26817 Rhauderfehn / Westrhauderfehn - Rhauderfehn

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

Zum Impressum der von Poll Immobilien GmbH

www.von-poll.com