

Rhauderfehn

# Einfamilienhaus mit Garage zur Sanierung in ruhiger Wohnlage

Objektnummer: 26335055



**KAUFPREIS: 149.000 EUR • WOHNFLÄCHE: ca. 152 m<sup>2</sup> • ZIMMER: 5 • GRUNDSTÜCK: 598 m<sup>2</sup>**

**Objektnummer: 26335055 - 26817 Rhauderfehn**

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

Objektnummer: 26335055 - 26817 Rhaderfehn

## Auf einen Blick

Objektnummer	26335055	Kaufpreis	149.000 EUR
Wohnfläche	ca. 152 m <sup>2</sup>	Haustyp	Einfamilienhaus
Dachform	Satteldach	Provision	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Zimmer	5	Zustand der Immobilie	Sanierungsbedürftig
Schlafzimmer	4	Bauweise	Massiv
Badezimmer	2	Nutzfläche	ca. 22 m <sup>2</sup>
Baujahr	1965	Ausstattung	Garten/-mitbenutzung, Einbauküche
Stellplatz	2 x Freiplatz, 1 x Garage		

Objektnummer: 26335055 - 26817 Rhauderfehn

## Auf einen Blick: Energiedaten

Heizungsart	Zentralheizung	Energieausweis	Bedarfsausweis
Wesentlicher Energieträger	Erdgas schwer	Endenergiebedarf	357.40 kWh/m²a
Energieausweis gültig bis	30.06.2036	Energie-Effizienzklasse	H
Befuerung	Gas	Baujahr laut Energieausweis	1965

Objektnummer: 26335055 - 26817 Rhauderfehn

## Die Immobilie



Objektnummer: 26335055 - 26817 Rhauderfehn

## Die Immobilie



Objektnummer: 26335055 - 26817 Rhauderfehn

## Die Immobilie



Objektnummer: 26335055 - 26817 Rhauderfehn

## Die Immobilie



Objektnummer: 26335055 - 26817 Rhauderfehn

## Die Immobilie



**Objektnummer: 26335055 - 26817 Rhauderfehn**

## **Ein erster Eindruck**

**Dieses Einfamilienhaus auf einem großzügigen Eckgrundstück bietet vielfältige Möglichkeiten für alle, die ein Zuhause nach eigenen Vorstellungen gestalten möchten. Mit insgesamt fünf Zimmern, darunter vier Schlafzimmer, eignet sich die Immobilie ideal für Familien oder Paare.**

**Das Haus verfügt über zwei Badezimmer – ein Wannenbad im Erdgeschoss sowie ein weiteres Vollbad im Dachgeschoss – und bietet durch die teilweise ebenerdige Nutzung flexible Wohnmöglichkeiten für verschiedene Lebenssituationen. Ein Hauswirtschaftsraum sorgt für zusätzlichen Stauraum und praktische Abstellflächen.**

**Im Erdgeschoss befinden sich die zentralen Wohnbereiche: eine Küche, ein großzügiges Wohnzimmer mit angrenzendem Essbereich, ein Schlafzimmer sowie ein Badezimmer mit Wanne. Ergänzt wird diese Ebene durch einen Hauswirtschaftsraum, der praktische Abstell- und Nutzflächen im Alltag bietet und einen Nebeneingang zum Haus bereithält. Im Dachgeschoss stehen die drei weiteren Räume zur Verfügung, die sich ideal als Schlaf-, Gäste- oder Kinderzimmer eignen, sowie ein zusätzliches Vollbad.**

**Für Fahrzeuge stehen eine Garage sowie mehrere Frestellplätze direkt am Haus bereit. Das großzügige Eckgrundstück bietet zudem vielseitige Möglichkeiten zur individuellen Gestaltung der Außenanlagen.**

**Die Immobilie befindet sich in einem sanierungsbedürftigen Zustand. Insbesondere die Bäder sowie die Elektrik entsprechen nicht mehr den heutigen Standards und bieten neuen Eigentümern die Chance, moderne Wohnideen und zeitgemäße Technik nach eigenen Vorstellungen umzusetzen.**

**Mit seiner soliden Grundstruktur sowie einer guten Raumaufteilung bietet dieses Einfamilienhaus eine Grundlage für individuelle Gestaltungsmöglichkeiten.**

**Objektnummer: 26335055 - 26817 Rhauderfehn**

## **Ausstattung und Details**

**Einfamilienhaus**

**Eckgrundstück**

**Garage**

**Frestellplätze**

**Ebenerdig bewohnbar**

**Wannenbad im Erdgeschoss**

**Vollbad im Dachgeschoss**

**Vier mögliche Schlafzimmer**

**Hauswirtschaftsraum**

**Sanierungsbedarf**

**Alte Bäder**

**Alte Elektrik**

**Teilkeller**

**Objektnummer: 26335055 - 26817 Rhaudefehn**

## **Alles zum Standort**

Die Immobilie befindet sich im Ortsteil Langholt der Gemeinde Rhaudefehn im Landkreis Leer in Ostfriesland. Es handelt sich um eine ruhige, überwiegend wohngeprägte Lage in einer Anliegerstraße mit dörflichem Charakter. Die Umgebung ist von Ein- und Zweifamilienhäusern geprägt.

Die Versorgung des täglichen Bedarfs erfolgt überwiegend in den nahegelegenen Ortsteilen von Rhaudefehn, insbesondere in Westrhaudefehn und Rhaudermoor. Dort befinden sich Supermärkte, Bäckereien, Apotheken, Banken sowie weitere Dienstleistungsangebote, sodass Einkäufe und Besorgungen in kurzer Fahrzeit erledigt werden können.

Im Bereich Bildung ist Langholt an das Schulangebot der Gemeinde Rhaudefehn angebunden. In der näheren Umgebung befinden sich mehrere Grundschulen, und weiterführende Schulen. Ergänzt wird das Bildungsangebot durch Kindertagesstätten und Kindergärten in den angrenzenden Ortsteilen, die eine wohnortnahe Betreuung ermöglichen.

Die medizinische Versorgung ist über Hausarztpraxen, Zahnärzte und Apotheken in Rhaudefehn sowie im nahegelegenen Leer sichergestellt. Auch größere Einkaufs- und Dienstleistungsangebote sowie eine umfassendere Infrastruktur bieten die nahegelegenen Städte Leer und Papenburg. Die regionale Verkehrsanbindung erfolgt über die umliegenden Landes- und Bundesstraßen, wodurch die umliegenden Orte gut erreichbar sind. Insgesamt handelt es sich um eine ruhige Wohnlage im ländlichen Raum mit dennoch guter Anbindung an die örtliche Infrastruktur.

**Objektnummer: 26335055 - 26817 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: 26335055 - 26817 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](mailto:ostfriesland@von-poll.com)**

*Zum Impressum der von Poll Immobilien GmbH*

---

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