

Rhauderfehn

Your new family happiness - Completely renovated single/two-family house with modern amenities

Property ID: 25335109-2



www.von-poll.com

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

Property ID: 25335109-2 - 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: 25335109-2 - 26817 Rhauderfehn

At a glance

| | | | |
|----------------------|---------------------------------------|-------------------------------|---|
| Property ID | 25335109-2 | Purchase Price | 439.000 EUR |
| Living Space | ca. 227 m ² | Commission | Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises |
| Roof Type | Gabled roof | Modernisation / Refurbishment | 2025 |
| Rooms | 7 | Condition of property | Renovated |
| Bedrooms | 5 | Construction method | Solid |
| Bathrooms | 2 | Usable Space | ca. 45 m ² |
| Year of construction | 1978 | Equipment | Terrace, Guest WC, Garden / shared use, Built-in kitchen, Balcony |
| Type of parking | 3 x Outdoor parking space, 1 x Garage | | |

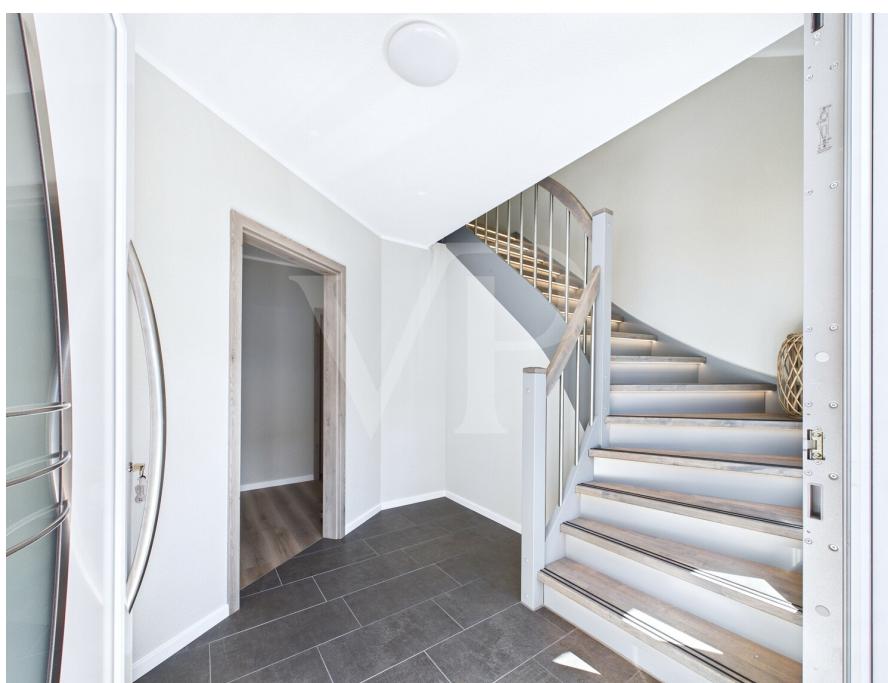
Property ID: 25335109-2 - 26817 Rhauderfehn

Energy Data

| | | | |
|--------------------------------|-------------------|--|--------------------------------|
| Type of heating | Central heating | Energy Certificate | Energy consumption certificate |
| Energy Source | Light natural gas | Final energy consumption | 88.80 kWh/m ² a |
| Energy certificate valid until | 20.03.2033 | Energy efficiency class | C |
| Power Source | Gas | Year of construction according to energy certificate | 1978 |

Property ID: 25335109-2 - 26817 Rhauderfehn

The property



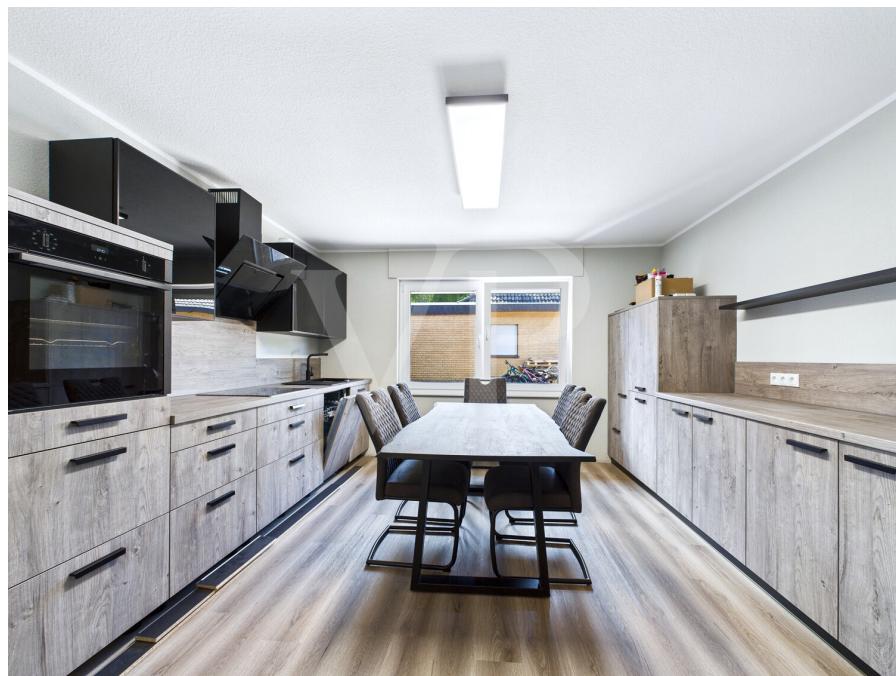
Property ID: 25335109-2 - 26817 Rhauderfehn

The property



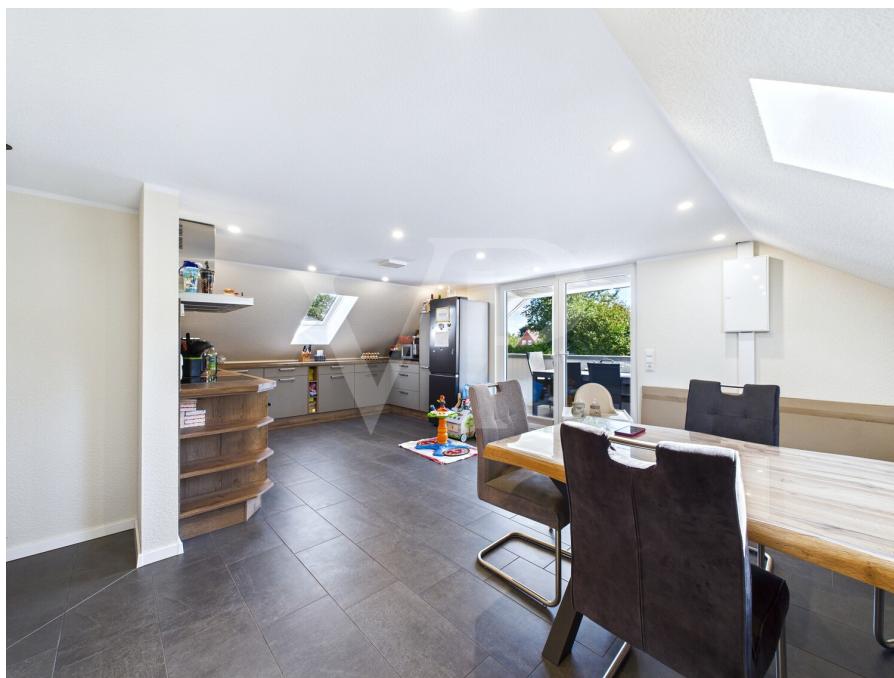
Property ID: 25335109-2 - 26817 Rhauderfehn

The property



Property ID: 25335109-2 - 26817 Rhauderfehn

The property



Property ID: 25335109-2 - 26817 Rhauderfehn

The property



Property ID: 25335109-2 - 26817 Rhauderfehn

The property



Property ID: 25335109-2 - 26817 Rhauderfehn

The property



Property ID: 25335109-2 - 26817 Rhauderfehn

A first impression

This spacious detached house, built in 1978 and recently extensively renovated and modernized, offers excellent living space with approximately 227 m² and a total of 7 rooms. The quiet location on a sunny, fully fenced plot of approximately 1001 m² provides families, couples, and those needing ample space with the ideal conditions to realize their housing dreams. The comfortable floor plan with five bedrooms and two modern bathrooms offers versatile usage options and provides space for individual lifestyles. The property is in excellent, renovated condition. During the complete renovation in 2024, emphasis was placed on sustainability and contemporary living comfort: new double- and triple-glazed windows with electric exterior blinds, a modern central heating system (renewed in 2021), a new insulated roof, and modernized plumbing systems provide a contemporary standard. Underfloor heating ensures a pleasant indoor climate in all living areas. All flooring and interior doors were replaced in 2024. The upper floor features a high-quality, newly installed kitchen and a modernized shower room. The ground floor also includes a new kitchen. The new bathroom with shower and bathtub is currently being completed. In the spacious living area on the ground floor, a built-in wood-burning stove provides extra comfort on cooler days. The well-designed floor plan also allows for use as two separate living units – ideal for multi-generational living or combining living and working under one roof. A further highlight is the covered terrace and a loggia with durable WPC and plastic decking. The generous garden invites active leisure pursuits and is complemented by a separate garden shed. Three outdoor parking spaces and a garage with an integrated workshop area offer ample space for vehicles and hobbies. A modern security system with video surveillance and a ventilation system (currently not in operation) are also included. Digital infrastructure is ensured via a fiber optic connection. A balcony solar power system with a capacity of 1 kWh provides additional energy efficiency. The property features two high-quality fitted kitchens (one on each floor), modern bathrooms with natural light, a shower, and a bathtub, premium flooring, and an elegant wooden staircase with integrated LED lighting. This property impresses with its harmonious and well-thought-out overall concept and extensive modernizations. It offers spacious, flexible living space in a desirable, quiet residential area and is ready for immediate occupancy once the final touches on the ground floor are completed. We would be happy to assist you with any further questions or to arrange a viewing. Take this opportunity to experience the advantages of this property for yourself.

Property ID: 25335109-2 - 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 Außenjalosien
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
Balkenkraftwerk (1kWh)
Holztreppe mit LED-Beleuchtung
Be- und Entlüftungsanlage (nicht in Betrieb)
Geräteschuppen
Terrassenüberdachung

Property ID: 25335109-2 - 26817 Rhauderfehn

All about the location

Dieses charmante Einfamilienhaus befindet sich in Westrhauderfehn, einem kleinen Ortsteil von Rhauderfehn am Hahnentanger See

Hier genießen sie die Kombination aus ruhiger Umgebung, naturnaher Lage und unmittelbarer Nähe zum Ortskern Rhauderfehn. 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: 25335109-2 - 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 Geldwäschegegesetz (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 Geldwäschegegesetz 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: 25335109-2 - 26817 Rhauderfehn

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