

Ostrhauderfehn – Rhauderfehn

Plenty of space for life, equestrian happiness and relaxed enjoyment – a dream property in Rhauderfehn

Property ID: 25210088

Neuvorstellung



VON POLL
IMMOBILIEN

www.von-poll.com

PURCHASE PRICE: 839.000 EUR • LIVING SPACE: ca. 476 m² • ROOMS: 14 • LAND AREA: 17.889 m²

Property ID: 25210088 - 26842 Ostrhauderfehn – Rhauderfehn

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

Property ID: 25210088 - 26842 Ostrhauderfehn – Rhauderfehn

At a glance

Property ID	25210088	Purchase Price	839.000 EUR
Living Space	ca. 476 m ²	Commission	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Roof Type	Hipped roof	Modernisation / Refurbishment	2022
Rooms	14	Construction method	Solid
Bedrooms	6	Usable Space	ca. 92 m ²
Bathrooms	4	Equipment	Terrace, Guest WC, Swimming pool, Garden / shared use, Built-in kitchen, Balcony
Year of construction	1982		
Type of parking	2 x Car port, 6 x Outdoor parking space		

Property ID: 25210088 - 26842 Ostrhauderfehn – Rhauderfehn

Energy Data

Type of heating	Central heating	Energy Certificate	Energy consumption certificate
Energy Source	Light natural gas	Final energy consumption	166.40 kWh/m ² a
Energy certificate valid until	30.09.2035	Energy efficiency class	F
Power Source	Gas	Year of construction according to energy certificate	1982

Property ID: 25210088 - 26842 Ostrhauderfehn – Rhauderfehn

The property



Property ID: 25210088 - 26842 Ostrhauderfehn – Rhauderfehn

The property



Property ID: 25210088 - 26842 Ostrhauderfehn – Rhauderfehn

The property



Property ID: 25210088 - 26842 Ostrhauderfehn – Rhauderfehn

The property



Property ID: 25210088 - 26842 Ostrhauderfehn – Rhauderfehn

The property



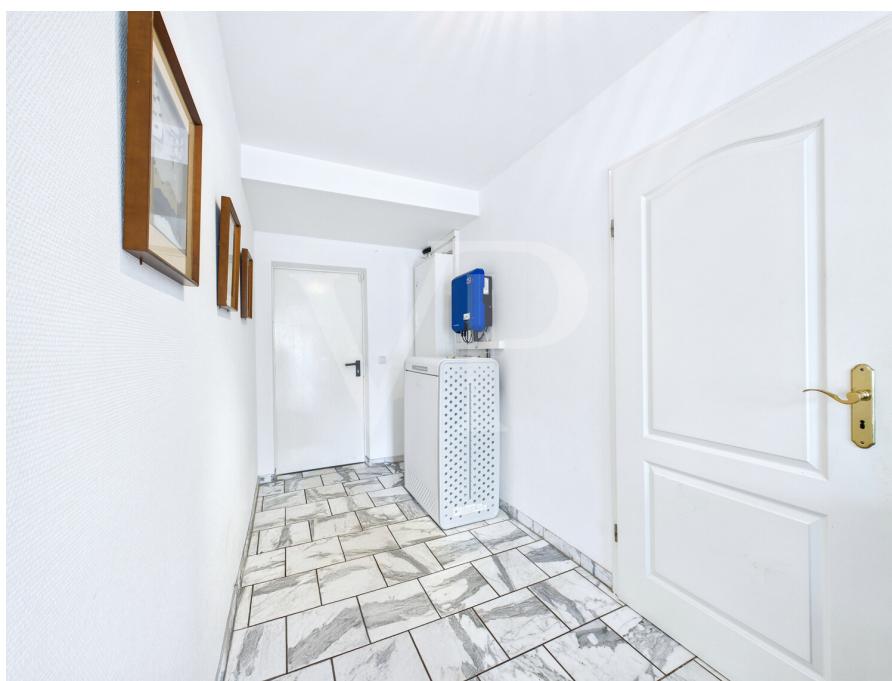
Property ID: 25210088 - 26842 Ostrhauderfehn – Rhauderfehn

The property



Property ID: 25210088 - 26842 Ostrhauderfehn – Rhauderfehn

The property



Property ID: 25210088 - 26842 Ostrhauderfehn – Rhauderfehn

The property



Property ID: 25210088 - 26842 Ostrhauderfehn – Rhauderfehn

The property



Property ID: 25210088 - 26842 Ostrhauderfehn – Rhauderfehn

The property



Property ID: 25210088 - 26842 Ostrhauderfehn – Rhauderfehn

A first impression

This spacious, country-style villa, built in 1982 and continuously modernized, combines comfortable living, versatile usage options, and excellent amenities in an attractive rural setting. The property sits on approximately 17,889 m² of fully fenced land. The living space of approximately 476 m² is distributed across 14 rooms, including 6 bedrooms and 4 bathrooms, plus a guest WC. The extensive features and well-designed layout offer numerous options for individual living and working arrangements. The house can be flexibly divided into two or three units and also offers a self-contained apartment with a separate entrance. This makes the property suitable for multi-generational living as well as for integrating living and working under one roof. The modernized heating system, along with partial underfloor heating and air conditioning, particularly in the living and dining areas, ensures a comfortable indoor climate at all times. Electricity needs are efficiently met by a 17 kWp photovoltaic system with a 16 kWh storage unit. Generous, floor-to-ceiling windows create a bright, open atmosphere in the living areas and offer a direct view of the horse stables. The centerpiece is the spacious living room, featuring high-quality flooring and ideal for relaxing or entertaining. A separate fitness room is available for exercise and recreation, while the generous roof terrace provides additional outdoor space. The bathrooms are modernly designed, ensuring both comfort and functionality. The exceptional amenities include a heated outdoor pool (8.40 x 4.90 m, installed in 2022) with its own pump, perfect for relaxing on warm days. Horse lovers will find ideal conditions with three horse stalls including outdoor paddocks, a riding arena with high-quality footing (installed in 2022), and a modern, rotating horse walker (four spaces, 17.50 meters in diameter). A small barn is available for storage or workshop purposes. The extensions and modernizations carried out between 2019 and 2022 underscore the high-quality and well-maintained overall impression of the property. The entire grounds are fenced, offering both privacy and security. This property combines impressive features and a variety of spaces with numerous opportunities for individual design – especially for horse lovers. A viewing is highly recommended to personally experience the diverse potential uses and the unique charm of this estate.

Property ID: 25210088 - 26842 Ostrhauderfehn – Rhauderfehn

Details of amenities

Komplett eingezäuntes Grundstück
Imposantes Wohnhaus – teilbar in zwei bis drei Einheiten
Einliegerwohnung mit separatem Eingang
Insgesamt vier Badezimmer
Gäste-WC
Fitnessraum
Dachterrasse
Teilweise sehr hochwertige Fußböden
Boden tiefe Fenster
Großzügiges Wohnzimmer mit Blick auf die Pferdeboxen
Teilweise Fußbodenheizung
PV-Anlage 17 kWp - 16 kWh Speicher - 25 Jahre Garantie
Neuwertige ELCO-Heizung
Klimaanlage – u.a. im Wohn- / Essbereich
Glasfaser vorhanden
Elektrische Außenjalouisen
Grundwasserpumpe
Außenpool (8,40 x 4,90 m) mit Pumpe und Heizung von 2022
Drei Pferdeboxen (jeweils 18qm) inkl. Paddocks (jeweils 12 qm) mit Gummimattenböden
Professionell angelegter Reitplatz mit hochwertigem Boden (20 x 40 m)
Pferdeführanlage (vier Plätze) mit Drehautomatik und Gummimattenboden – Durchmesser 17,50 Meter
Kleine Scheune
Inklusive Husqvarna-Aufsitzmäher

Property ID: 25210088 - 26842 Ostrhauderfehn – Rhauderfehn

All about the location

Dieses Anwesen in Rhauderfehn liegt in einer ruhigen, grünen Wohngegend mit guter Anbindung an die örtliche Infrastruktur. Geschäfte, Ärzte, Schulen und Bushaltestellen sind in wenigen Minuten zu Fuß erreichbar. Die Verkehrsanbindung ist günstig: Über die Bundesstraßen und die Autobahnen A31 und A28 erreicht man schnell umliegende Städte wie Leer, Papenburg oder Oldenburg. Damit bietet die Lage eine angenehme Kombination aus ländlicher Ruhe und guter Erreichbarkeit – ideal für Familien und Pendler.

Property ID: 25210088 - 26842 Ostrhauderfehn – Rhauderfehn

Other information

Es liegt ein Energieverbrauchsausweis vor.

Dieser ist gültig bis 30.9.2035.

Endenergieverbrauch beträgt 166.40 kWh/(m²*a).

Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Erdgas leicht.

Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1982.

Die Energieeffizienzklasse ist F.

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.



VON POLL
REAL ESTATE

Property ID: 25210088 - 26842 Ostrhauderfehn – 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