

Rhauderfehn

# Einfamilienhaus mit Garage zur Sanierung in ruhiger Wohnlage

Property ID: 26335055



**PURCHASE PRICE: 149.000 EUR • LIVING SPACE: ca. 152 m<sup>2</sup> • ROOMS: 5 • LAND AREA: 598 m<sup>2</sup>**

**Property ID: 26335055 - 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: 26335055 - 26817 Rhaderfehn

## At a glance

Property ID	26335055	Purchase Price	149.000 EUR
Living Space	ca. 152 m <sup>2</sup>	House	Single-family house / Detached house
Roof Type	Gabled roof	Commission	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Rooms	5	Condition of property	In need of renovation
Bedrooms	4	Construction method	Solid
Bathrooms	2	Usable Space	ca. 22 m <sup>2</sup>
Year of construction	1965	Equipment	Garden / shared use, Built-in kitchen
Type of parking	2 x Outdoor parking space, 1 x Garage		

Property ID: 26335055 - 26817 Rhauderfehn

## Energy Data

Type of heating	Central heating	Energy Certificate	Energy demand certificate
Energy Source	Heavy natural gas	Final Energy Demand	357.40 kWh/m <sup>2</sup> a
Energy certificate valid until	30.06.2036	Energy efficiency class	H
Power Source	Gas	Year of construction according to energy certificate	1965

Property ID: 26335055 - 26817 Rhaderfehn

## The property



Property ID: 26335055 - 26817 Rhaderfehn

## The property



Property ID: 26335055 - 26817 Rhaderfehn

## The property



Property ID: 26335055 - 26817 Rhauderfehn

## The property



Property ID: 26335055 - 26817 Rhaderfehn

## The property



**Property ID: 26335055 - 26817 Rhauderfehn**

## **A first impression**

**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.**

**Property ID: 26335055 - 26817 Rhaderfehn**

## **Details of amenities**

**Einfamilienhaus**

**Eckgrundstück**

**Garage**

**Frestellplätze**

**Ebenerdig bewohnbar**

**Wannenbad im Erdgeschoss**

**Vollbad im Dachgeschoss**

**Vier mögliche Schlafzimmer**

**Hauswirtschaftsraum**

**Sanierungsbedarf**

**Alte Bäder**

**Alte Elektrik**

**Teilkeller**

**Property ID: 26335055 - 26817 Rhauderfehn**

## All about the location

Die Immobilie befindet sich im Ortsteil Langholt der Gemeinde Rhauderfehn 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 Rhauderfehn, insbesondere in Westrhauderfehn 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 Rhauderfehn 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 Rhauderfehn 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.

**Property ID: 26335055 - 26817 Rhaderfehn**

## Other information

**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.

**Property ID: 26335055 - 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](mailto:ostfriesland@von-poll.com)**

*To the Disclaimer of von Poll Immobilien GmbH*

---

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