

Rhauderfehn

Tu nueva felicidad familiar: casa unifamiliar o bifamiliar completamente renovada con comodidades modernas.

Número de propiedad: 25335109-2



www.von-poll.com

PRECIO DE COMPRA: 439.000 EUR • SUPERFICIE HABITABLE: ca. 227 m² • HABITACIONES: 7 • SUPERFICIE DEL TERRENO: 1.001 m²

Número de propiedad: 25335109-2 - 26817 Rhauderfehn

- De un vistazo
- La propiedad
- Datos energéticos
- Una primera impresión
- Detalles de los servicios
- Todo sobre la ubicación
- Otros datos
- Contacto con el socio

Número de propiedad: 25335109-2 - 26817 Rhaunderfehn

De un vistazo

Número de propiedad	25335109-2	Precio de compra	439.000 EUR
Superficie habitable	ca. 227 m²	Casa	Casa unifamiliar
Tipo de techo	Techo a dos aguas	Comisión	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Habitaciones	7	Modernización / Rehabilitación	2025
Dormitorios	5	Estado de la propiedad	Estructura
Baños	2	Método de construcción	Sólido
Año de construcción	1978	Espacio utilizable	ca. 45 m²
Tipo de aparcamiento	3 x Plaza de aparcamiento exterior, 1 x Garaje	Características	Terraza, WC para invitados, Jardín / uso compartido, Cocina empotrada, Balcón

Número de propiedad: 25335109-2 - 26817 Rhaderfehn

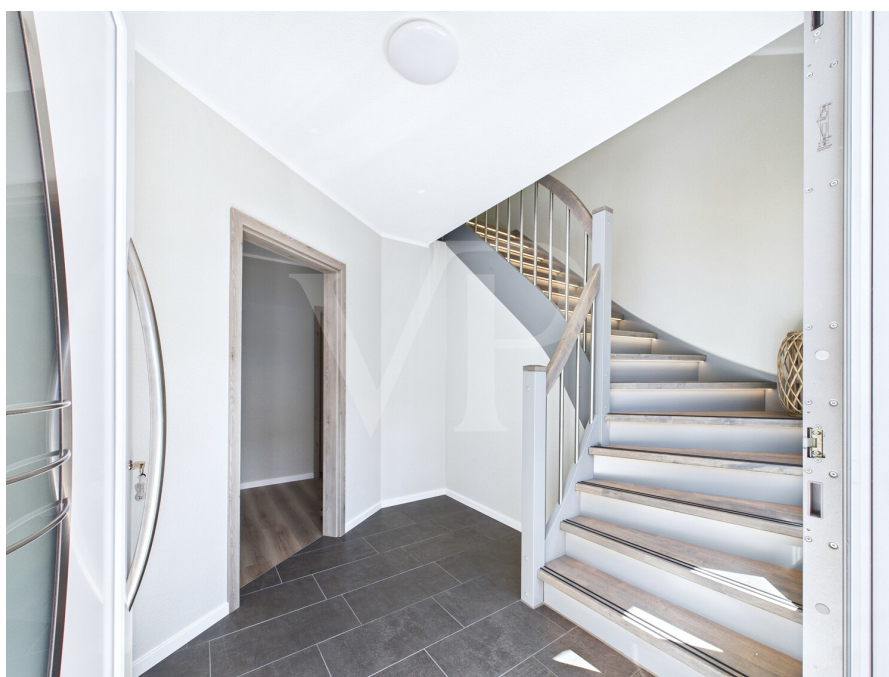
Datos energéticos

Tipo de calefacción	Calefacción central
Fuente de energía	Gas natural ligero
Certificado energético válido hasta	20.03.2033
Fuente de energía	Gas

Certificado energético	Certificado de consumo
Consumo de energía final	88.80 kWh/m²a
Clase de eficiencia energética	C
Año de construcción según el certificado energético	1978

Número de propiedad: 25335109-2 - 26817 Rhaderfehn

La propiedad



Número de propiedad: 25335109-2 - 26817 Rhaderfehn

La propiedad



Número de propiedad: 25335109-2 - 26817 Rhaderfehn

La propiedad



Número de propiedad: 25335109-2 - 26817 Rhaderfehn

La propiedad



Número de propiedad: 25335109-2 - 26817 Rhaderfehn

La propiedad



Número de propiedad: 25335109-2 - 26817 Rhaderfehn

La propiedad



Número de propiedad: 25335109-2 - 26817 Rhaderfehn

La propiedad



Número de propiedad: 25335109-2 - 26817 Rhaderfehn

Una primera impresión

Esta espaciosa casa unifamiliar, construida en 1978 y recientemente renovada y modernizada en profundidad, ofrece una excelente superficie habitable de aproximadamente 227 m² y un total de 7 habitaciones. Su tranquila ubicación en una parcela soleada y completamente vallada de aproximadamente 1001 m² ofrece a familias, parejas y quienes necesitan un amplio espacio las condiciones ideales para hacer realidad la vivienda de sus sueños. La cómoda distribución, con cinco dormitorios y dos baños modernos, ofrece opciones de uso versátiles y espacio para estilos de vida individuales. La propiedad se encuentra en excelentes condiciones tras su renovación. Durante la renovación completa de 2024, se priorizó la sostenibilidad y el confort contemporáneo: nuevas ventanas de doble y triple acristalamiento con persianas exteriores eléctricas, un moderno sistema de calefacción central (renovado en 2021), un nuevo techo aislante y sistemas de fontanería modernizados que ofrecen un estándar contemporáneo. La calefacción por suelo radiante garantiza un clima interior agradable en todas las zonas de estar. Todos los suelos y puertas interiores se cambiaron en 2024. La planta superior cuenta con una cocina recién instalada de alta calidad y un baño con ducha modernizado. La planta baja también incluye una cocina nueva. El nuevo baño con ducha y bañera se está terminando. En la espaciosa sala de estar de la planta baja, una estufa de leña integrada proporciona mayor comodidad en los días más fríos. El diseño elegante de la distribución permite su uso como dos viviendas independientes, ideal para vivir con varias generaciones o para combinar vida y trabajo bajo un mismo techo. Otro punto a destacar es la terraza cubierta y una logia con resistente tarima de WPC y plástico. El amplio jardín invita al ocio activo y se complementa con una caseta de jardín independiente. Tres plazas de aparcamiento exterior y un garaje con taller integrado ofrecen amplio espacio para vehículos y aficiones. También se incluye un moderno sistema de seguridad con videovigilancia y un sistema de ventilación (actualmente fuera de servicio). La infraestructura digital está garantizada mediante fibra óptica. Un sistema de energía solar en el balcón con una capacidad de 1 kWh proporciona mayor eficiencia energética. La propiedad cuenta con dos cocinas equipadas de alta calidad (una en cada planta), modernos baños con luz natural, ducha y bañera, suelos de alta calidad y una elegante escalera de madera con iluminación LED integrada. Esta propiedad impresiona por su armonioso y bien pensado concepto general y sus amplias modernizaciones. Ofrece un espacio habitable amplio y versátil en una zona residencial atractiva y tranquila, y está lista para entrar a vivir inmediatamente una vez finalizados los últimos retoques en la planta baja. Estaremos encantados de ayudarle con cualquier otra pregunta o de concertar una visita. Aproveche esta oportunidad para descubrir las ventajas de esta propiedad.

Número de propiedad: 25335109-2 - 26817 Rhaderfehn

Detalles de los servicios

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 Außenjalousien
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
Balkonkraftwerk (1kWh)
Holztreppe mit LED-Beleuchtung
Be- und Entlüftungsanlage (nicht in Betrieb)
Geräteschuppen
Terrassenüberdachung

Número de propiedad: 25335109-2 - 26817 Rhaderfehn

Todo sobre la ubicación

Dieses charmante Einfamilienhaus befindet sich in Westrhaderfehn, einem kleinen Ortsteil von Rhaderfehn am Hahnentanger See

Hier genießen sie die Kombination aus ruhiger Umgebung, naturnaher Lage und unmittelbarer Nähe zum Ortskern Rhaderfehn. 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.

Número de propiedad: 25335109-2 - 26817 Rhaderfenn

Otros datos

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 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 Handelsregistrauszugs, 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.

Número de propiedad: 25335109-2 - 26817 Rhaderfehn

Contacto con el socio

Para más información, diríjase a su persona de contacto:

Nils Onken

Fockenbollwerkstraße 1, 26603 Aurich

Tel.: +49 4941 - 99 03 98 0

E-Mail: ostfriesland@von-poll.com

Al aviso legal de von Poll Immobilien GmbH

www.von-poll.com