

Ostrhauderfehn – Rhauderfehn

Mucho espacio para vivir, felicidad ecuestre y disfrute relajado: una propiedad de ensueño en Rhauderfehn

Número de propiedad: 25210088

Neuvorstellung



www.von-poll.com

PRECIO DE COMPRA: 839.000 EUR • SUPERFICIE HABITABLE: ca. 476 m² • HABITACIONES: 14 • SUPERFICIE DEL TERRENO: 17.889 m²

Número de propiedad: 25210088 - 26842 Ostrhauderfehn – Rhaderfehn

- 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: 25210088 - 26842 Ostrhauderfehn – Rhaderfehn

De un vistazo

Número de propiedad	25210088
Superficie habitable	ca. 476 m²
Tipo de techo	Techo a cuatro aguas
Habitaciones	14
Dormitorios	6
Baños	4
Año de construcción	1982
Tipo de aparcamiento	2 x Puerto de coches, 6 x Plaza de aparcamiento exterior

Precio de compra	839.000 EUR
Casa	Villa
Comisión	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Modernización / Rehabilitación	2022
Método de construcción	Sólido
Espacio utilizable	ca. 92 m²
Características	Terraza, WC para invitados, Piscina, Jardín / uso compartido, Cocina empotrada, Balcón

Número de propiedad: 25210088 - 26842 Ostrhauderfehn – Rhaderfehn

Datos energéticos

Tipo de calefacción	Calefacción central
Fuente de energía	Gas natural ligero
Certificado energético válido hasta	30.09.2035
Fuente de energía	Gas

Certificado energético	Certificado de consumo
Consumo de energía final	166.40 kWh/m²a
Clase de eficiencia energética	F
Año de construcción según el certificado energético	1982

Número de propiedad: 25210088 - 26842 Ostrhauderfehn – Rhaderfehn

La propiedad



Número de propiedad: 25210088 - 26842 Ostrhauderfehn – Rhaderfehn

La propiedad



Número de propiedad: 25210088 - 26842 Ostrhauderfehn – Rhaderfehn

La propiedad



Número de propiedad: 25210088 - 26842 Ostrhauderfehn – Rhaderfehn

La propiedad



Número de propiedad: 25210088 - 26842 Ostrhauderfehn – Rhaderfehn

La propiedad



Número de propiedad: 25210088 - 26842 Ostrhauderfehn – Rhaderfehn

La propiedad



Número de propiedad: 25210088 - 26842 Ostrhauderfehn – Rhaderfehn

La propiedad



Número de propiedad: 25210088 - 26842 Ostrhauderfehn – Rhauderfehn

La propiedad



Número de propiedad: 25210088 - 26842 Ostrhauderfehn – Rhaderfehn

La propiedad



Número de propiedad: 25210088 - 26842 Ostrhauderfehn – Rhaderfehn

La propiedad



Número de propiedad: 25210088 - 26842 Ostrhauderfehn – Rhaderfehn

Una primera impresión

Esta espaciosa villa de estilo rural, construida en 1982 y continuamente modernizada, combina comodidad, versatilidad y excelentes servicios en un atractivo entorno rural. La propiedad se asienta sobre un terreno de aproximadamente 17.889 m² completamente vallado. La superficie habitable de aproximadamente 476 m² se distribuye en 14 estancias, incluyendo 6 dormitorios y 4 baños, además de un aseo de cortesía. Sus amplias instalaciones y su cuidada distribución ofrecen numerosas opciones para vivir y trabajar de forma individual. La casa se puede dividir en dos o tres unidades y también ofrece un apartamento independiente con entrada independiente. Esto la convierte en una propiedad ideal para la convivencia multigeneracional, así como para integrar la vida y el trabajo bajo un mismo techo. El sistema de calefacción modernizado, junto con la calefacción por suelo radiante parcial y el aire acondicionado, especialmente en el salón y el comedor, garantiza un clima interior confortable en todo momento. Las necesidades eléctricas se cubren eficientemente mediante un sistema fotovoltaico de 17 kWp con una unidad de almacenamiento de 16 kWh. Los amplios ventanales de suelo a techo crean un ambiente luminoso y abierto en las zonas de estar y ofrecen vistas directas a los establos. La pieza central es el espacioso salón, con suelos de alta calidad, ideal para relajarse o entretenerse. Hay un gimnasio independiente disponible para hacer ejercicio y relajarse, mientras que la amplia terraza en la azotea ofrece espacio exterior adicional. Los baños tienen un diseño moderno que garantiza comodidad y funcionalidad. Las excepcionales comodidades incluyen una piscina exterior climatizada (8,40 x 4,90 m, instalada en 2022) con bomba propia, perfecta para relajarse en los días cálidos. Los amantes de los caballos encontrarán las condiciones ideales con tres boxes, incluyendo paddocks exteriores, un picadero con suelo de alta calidad (instalado en 2022) y un moderno andador giratorio (cuatro plazas, 17,50 metros de diámetro). Hay un pequeño granero disponible como almacén o taller. Las ampliaciones y modernizaciones realizadas entre 2019 y 2022 subrayan la alta calidad y el buen estado general de la propiedad. Todo el terreno está vallado, lo que ofrece privacidad y seguridad. Esta propiedad combina características impresionantes y una variedad de espacios con numerosas posibilidades de diseño individual, especialmente para los amantes de los caballos. Se recomienda visitarla para experimentar personalmente los diversos usos potenciales y el encanto único de esta finca.

Número de propiedad: 25210088 - 26842 Ostrhauderfehn – Rhaderfehn

Detalles de los servicios

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
Bodentiefe 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 Außenjalousien
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

Número de propiedad: 25210088 - 26842 Ostrhauderfehn – Rhaderfehn

Todo sobre la ubicación

Dieses Anwesen in Rhaderfehn 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.

Número de propiedad: 25210088 - 26842 Ostrhauderfehn – Rhaderfehn

Otros datos

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 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: 25210088 - 26842 Ostrhauderfehn – 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