

Rhauderfehn

Votre nouveau bonheur familial - Maison individuelle/bifamiliale entièrement rénovée avec des équipements modernes

CODE DU BIEN: 25335109-2



www.von-poll.com

PRIX D'ACHAT: 439.000 EUR • SURFACE HABITABLE: ca. 227 m² • PIÈCES: 7 • SUPERFICIE DU TERRAIN: 1.001 m²

CODE DU BIEN: 25335109-2 - 26817 Rhauderfehn

- En un coup d'œil
- La propriété
- Informations énergétiques
- Une première impression
- Détails des commodités
- Tout sur l'emplacement
- Plus d'informations
- Contact

CODE DU BIEN: 25335109-2 - 26817 Rhaderfehn

En un coup d'œil

CODE DU BIEN	25335109-2
Surface habitable	ca. 227 m²
Type de toiture	à deux versants
Pièces	7
Chambres à coucher	5
Salles de bains	2
Année de construction	1978
Place de stationnement	3 x surface libre, 1 x Garage

Prix d'achat	439.000 EUR
Type de bien	Maison individuelle
Commission pour le locataire	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Modernisation / Rénovation	2025
État de la propriété	Refait à neuf
Technique de construction	massif
Surface de plancher	ca. 45 m²
Aménagement	Terrasse, WC invités, Jardin / utilisation partagée, Bloc-cuisine, Balcon

CODE DU BIEN: 25335109-2 - 26817 Rhauderfehn

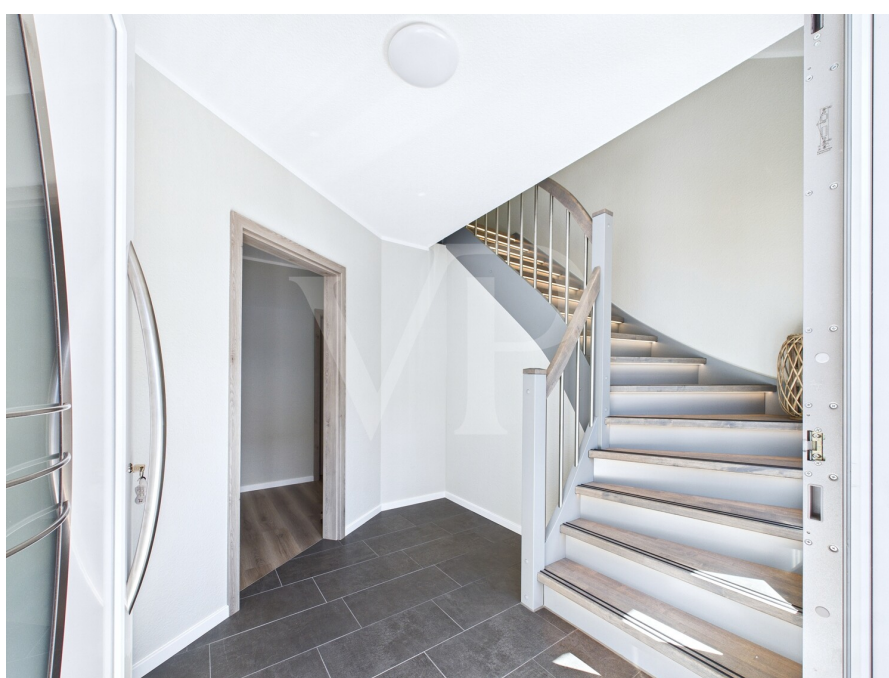
Informations énergétiques

Type de chauffage	Chauffage centralisé
Chauffage	Gaz naturel léger
Certification énergétique valable jusqu'au	20.03.2033
Source d'alimentation	Gaz

Certification énergétique	Certificat de performance énergétique
Consommation finale d'énergie	88.80 kWh/m²a
Classement énergétique	C
Année de construction selon le certificat énergétique	1978

CODE DU BIEN: 25335109-2 - 26817 Rhaderfehn

La propriété



CODE DU BIEN: 25335109-2 - 26817 Rhaderfehn

La propriété



CODE DU BIEN: 25335109-2 - 26817 Rhaderfehn

La propriété



CODE DU BIEN: 25335109-2 - 26817 Rhaderfehn

La propriété



CODE DU BIEN: 25335109-2 - 26817 Rhaderfehn

La propriété



CODE DU BIEN: 25335109-2 - 26817 Rhaderfehn

La propriété



CODE DU BIEN: 25335109-2 - 26817 Rhauderfehn

La propriété



CODE DU BIEN: 25335109-2 - 26817 Rhaderfehn

Une première impression

Cette spacieuse maison individuelle, construite en 1978 et récemment rénoverée et modernisée, offre un excellent espace de vie d'environ 227 m² et compte 7 pièces. Située au calme sur un terrain ensoleillé et entièrement clôturé d'environ 1001 m², elle offre aux familles, aux couples et à tous ceux qui recherchent de l'espace les conditions idéales pour réaliser leur rêve d'habitation. Son agencement confortable, avec cinq chambres et deux salles de bains modernes, offre de nombreuses possibilités d'aménagement et permet de s'adapter à différents modes de vie. La propriété est en excellent état, entièrement rénoverée. Lors de la rénovation complète de 2024, l'accent a été mis sur la durabilité et le confort moderne : fenêtres à double et triple vitrage neuves avec stores extérieurs électriques, système de chauffage central moderne (renouvelé en 2021), toiture isolée neuve et plomberie modernisée garantissent un confort contemporain. Le chauffage au sol assure une température intérieure agréable dans toutes les pièces à vivre. Tous les revêtements de sol et les portes intérieures ont été remplacés en 2024. L'étage comprend une cuisine neuve haut de gamme et une salle de douche modernisée. Le rez-de-chaussée dispose également d'une cuisine neuve. La nouvelle salle de bain avec douche et baignoire est en cours d'achèvement. Au rez-de-chaussée, dans le spacieux séjour, un poêle à bois intégré apporte un confort supplémentaire lors des journées plus fraîches. L'agencement bien pensé permet également d'aménager deux logements distincts, idéal pour une famille multigénérationnelle ou pour combiner vie personnelle et professionnelle sous un même toit. La terrasse couverte et la loggia avec son revêtement en bois composite et plastique résistant constituent d'autres atouts. Le généreux jardin invite aux loisirs et est agrémenté d'un abri de jardin. Trois places de parking extérieures et un garage avec atelier intégré offrent un espace généreux pour les véhicules et les loisirs. Un système de sécurité moderne avec vidéosurveillance et un système de ventilation (actuellement hors service) sont également inclus. L'infrastructure numérique est assurée par une connexion fibre optique. Un système solaire photovoltaïque de 1 kWh installé sur le balcon contribue à l'efficacité énergétique. La propriété comprend deux cuisines aménagées haut de gamme (une à chaque étage), des salles de bain modernes baignées de lumière naturelle avec douche et baignoire, des sols de qualité supérieure et un élégant escalier en bois avec éclairage LED intégré. Cette propriété séduit par son concept d'ensemble harmonieux et bien pensé, ainsi que par ses rénovations complètes. Elle offre des espaces de vie spacieux et modulables dans un quartier résidentiel calme et recherché, et sera disponible immédiatement une fois les derniers aménagements du rez-de-chaussée terminés. Nous serions ravis de répondre à vos questions ou d'organiser une visite. Saisissez cette opportunité de découvrir par vous-même les atouts de cette propriété.

CODE DU BIEN: 25335109-2 - 26817 Rhauderfehn

Détails des commodités

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

CODE DU BIEN: 25335109-2 - 26817 Rhaderfehn

Tout sur l'emplacement

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.

CODE DU BIEN: 25335109-2 - 26817 Rhaderfehn

Plus d'informations

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.

CODE DU BIEN: 25335109-2 - 26817 Rhauderfehn

Contact

Pour de plus amples informations, veuillez contacter votre personne de contact :

Nils Onken

Fockenbollwerkstraße 1, 26603 Aurich

Tel.: +49 4941 - 99 03 98 0

E-Mail: ostfriesland@von-poll.com

Vers la clause de non-responsabilité de von Poll Immobilien GmbH

www.von-poll.com