

Ostrhauderfehn – Rhauderfehn

De l'espace à profusion pour la vie, le bonheur équestre et la détente – une propriété de rêve à Rhauderfehn

CODE DU BIEN: 25210088

Neuvorstellung



www.von-poll.com

PRIX D'ACHAT: 839.000 EUR • SURFACE HABITABLE: ca. 476 m² • PIÈCES: 14 • SUPERFICIE DU TERRAIN: 17.889 m²

CODE DU BIEN: 25210088 - 26842 Ostrhauderfehn – 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: 25210088 - 26842 Ostrhauderfehn – Rhauderfehn

En un coup d'œil

CODE DU BIEN	25210088
Surface habitable	ca. 476 m²
Type de toiture	Toit en croupe
Pièces	14
Chambres à coucher	6
Salles de bains	4
Année de construction	1982
Place de stationnement	2 x Abri de voitures, 6 x surface libre

Prix d'achat	839.000 EUR
Type de bien	Villa
Commission pour le locataire	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Modernisation / Rénovation	2022
Technique de construction	massif
Surface de plancher	ca. 92 m²
Aménagement	Terrasse, WC invités, Piscine, Jardin / utilisation partagée, Bloc-cuisine, Balcon

CODE DU BIEN: 25210088 - 26842 Ostrhauderfehn – Rhauderfehn

Informations énergétiques

Type de chauffage	Chauffage centralisé
Chauffage	Gaz naturel léger
Certification énergétique valable jusqu'au	30.09.2035
Source d'alimentation	Gaz

Certification énergétique	Certificat de performance énergétique
Consommation finale d'énergie	166.40 kWh/m²a
Classement énergétique	F
Année de construction selon le certificat énergétique	1982

CODE DU BIEN: 25210088 - 26842 Ostrhauderfehn – Rhauderfehn

La propriété



CODE DU BIEN: 25210088 - 26842 Ostrhauderfehn – Rhauderfehn

La propriété



CODE DU BIEN: 25210088 - 26842 Ostrhauderfehn – Rhauderfehn

La propriété



CODE DU BIEN: 25210088 - 26842 Ostrhauderfehn – Rhaderfehn

La propriété



CODE DU BIEN: 25210088 - 26842 Ostrhauderfehn – Rhaderfehn

La propriété



CODE DU BIEN: 25210088 - 26842 Ostrhauderfehn – Rhaderfehn

La propriété



CODE DU BIEN: 25210088 - 26842 Ostrhauderfehn – Rhaderfehn

La propriété



CODE DU BIEN: 25210088 - 26842 Ostrhauderfehn – Rhauderfehn

La propriété



CODE DU BIEN: 25210088 - 26842 Ostrhauderfehn – Rhaderfehn

La propriété



CODE DU BIEN: 25210088 - 26842 Ostrhauderfehn – Rhaderfehn

La propriété



CODE DU BIEN: 25210088 - 26842 Ostrhauderfehn – Rhauderfehn

Une première impression

Cette spacieuse villa de style champêtre, construite en 1982 et constamment modernisée, allie confort, modularité et prestations haut de gamme dans un cadre rural enchanteur. La propriété s'étend sur un terrain entièrement clôturé d'environ 17 889 m². La surface habitable d'environ 476 m² se répartit sur 14 pièces, dont 6 chambres, 4 salles de bains et un WC invités. Ses nombreux atouts et son agencement bien pensé offrent de multiples possibilités d'aménagement, pour un mode de vie ou de travail personnalisé. La maison peut être divisée en deux ou trois unités et comprend également un appartement indépendant avec entrée séparée. Elle se prête ainsi parfaitement à une famille multigénérationnelle ou à l'intégration d'un espace de vie et de travail sous un même toit. Le système de chauffage moderne, complété par un chauffage au sol partiel et la climatisation, notamment dans le séjour et la salle à manger, garantit un confort thermique optimal en toutes saisons. Les besoins en électricité sont couverts efficacement par une installation photovoltaïque de 17 kWc avec un système de stockage de 16 kWh. De généreuses baies vitrées, du sol au plafond, inondent les pièces à vivre d'une lumière abondante et offrent une vue directe sur les écuries. Pièce maîtresse de la propriété, le vaste séjour, doté d'un parquet de grande qualité, est idéal pour se détendre ou recevoir. Une salle de fitness indépendante est à disposition pour l'exercice et les loisirs, tandis qu'une généreuse terrasse sur le toit offre un espace extérieur supplémentaire. Les salles de bains, au design moderne, allient confort et fonctionnalité. Parmi les prestations exceptionnelles, on trouve une piscine extérieure chauffée (8,40 x 4,90 m, installée en 2022) avec sa propre pompe, parfaite pour se relaxer lors des chaudes journées d'été. Les passionnés d'équitation trouveront des conditions idéales avec trois boxes pour chevaux, des paddocks extérieurs, un manège avec un sol de haute qualité (installé en 2022) et un marcheur rotatif moderne (quatre emplacements, 17,50 mètres de diamètre). Une petite grange est disponible pour le stockage ou un atelier. Les extensions et modernisations réalisées entre 2019 et 2022 soulignent l'impression générale de grande qualité et d'excellent état de la propriété. Entièrement clôturée, la propriété offre intimité et sécurité. Elle allie des atouts exceptionnels et une grande variété d'espaces, offrant de nombreuses possibilités d'aménagement personnalisé, notamment pour les passionnés d'équitation. Une visite est fortement recommandée pour apprécier pleinement le potentiel de ce domaine et son charme unique.

CODE DU BIEN: 25210088 - 26842 Ostrhauderfehn – Rhauderfehn

Détails des commodités

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

CODE DU BIEN: 25210088 - 26842 Ostrhauderfehn – Rhaderfehn

Tout sur l'emplacement

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.

CODE DU BIEN: 25210088 - 26842 Ostrhauderfehn – Rhaderfehn

Plus d'informations

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.

CODE DU BIEN: 25210088 - 26842 Ostrhauderfehn – Rhaderfehn

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