

Rhauderfehn

## Ihr neues Familienglück - Komplett saniertes Ein-/Zweifamilienhaus mit moderner Ausstattung

???????? ?????: 25335109-2



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

???? ?????: 439.000 EUR • ??????: ca. 227 m<sup>2</sup> • ??????: 7 • ??????: 1.001 m<sup>2</sup>

???????? ?????: 25335109-2 - 26817 Rhauderfehn

● ?? ??? ?????

● ?? ????????

● ??????????? ????????

● ??? ??? ???? ????????

● ?????????????? ??? ????????

● ??? ??? ??? ????????????

● ????? ????????????

● ????????????????????

???????? ?????: 25335109-2 - 26817 Rhauderfehn

?? ??? ????

???????? ?????:	25335109-2
???????????	ca. 227 m <sup>2</sup>
????? ?????:	????????????? ?????:
?????????:	7
?????????? ????:	5
?????????:	
?????????:	2
????? ????????????:	1978
????? ????????????:	3 x ????????????: ????? ????????????:, 1 x ??????:

????? ??????:	439.000 EUR
?????:	????????????? ???????????????
?????????:	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
????? ????????????:	2025
?????:	???????
?????????????????:	ca. 45 m <sup>2</sup>
?????:	?????????, WC ???????????, ????, ???????????????, ?????????, ????????

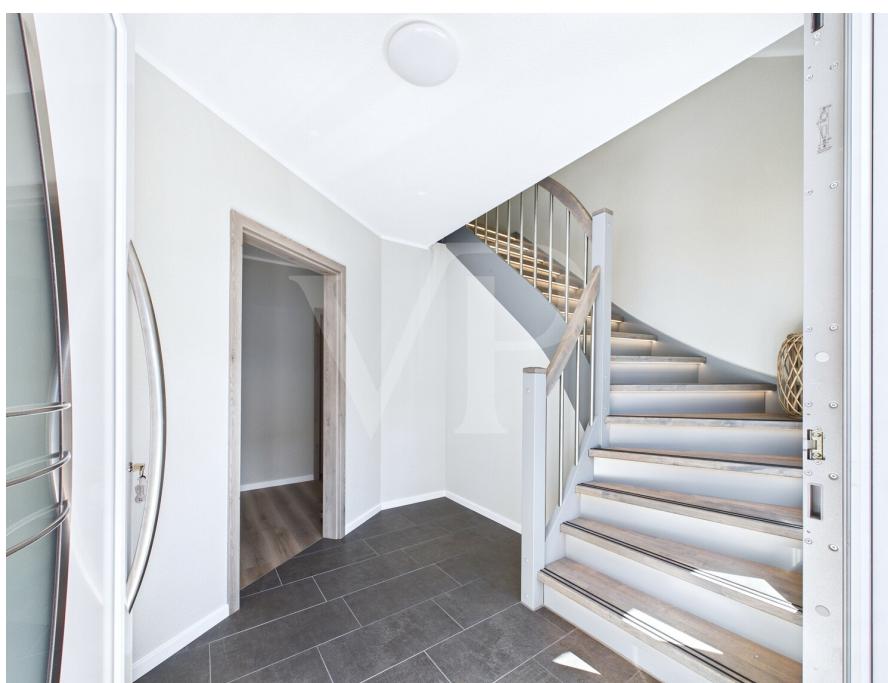
????????? ??????????: 25335109-2 - 26817 Rhauderfehn

## ????????????? ??????????

???????????	????????? ??????????	?????????????????	VERBRAUCH
???????????		???????????	
????? ????????????	?????? ????????	???????	88.80 kWh/m <sup>2</sup> a
???????????????	20.03.2033	???????????	
???????????????????		???????????	C
???????????		???????????	
???????????????		???????????	1978
???????????????????		???????????	
???????????????????		???????????????????	

???????? ?????: 25335109-2 - 26817 Rhauderfehn

?? ???????



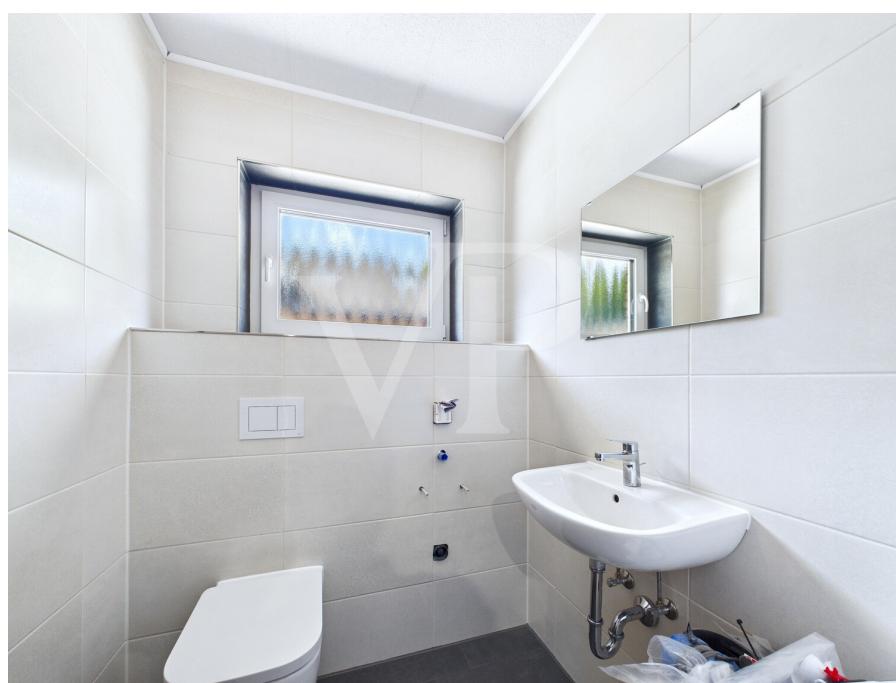
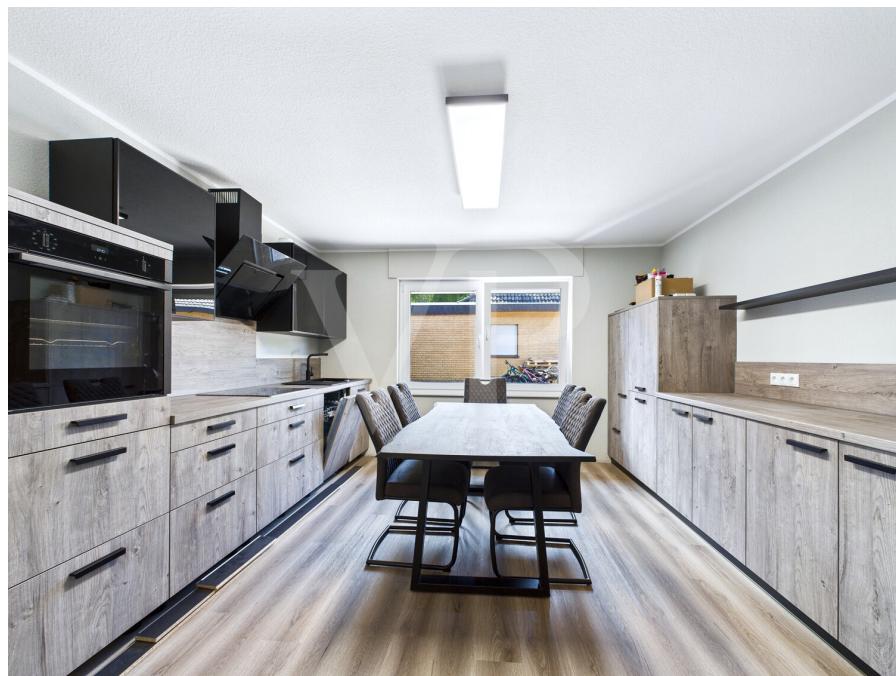
???????? ?????: 25335109-2 - 26817 Rhauderfehn

?? ???????



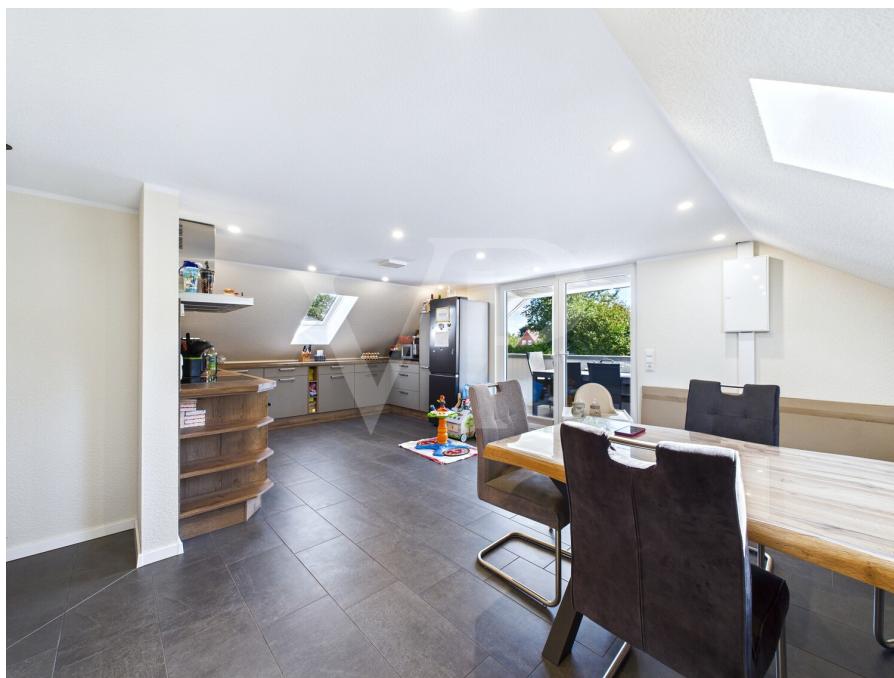
???????? ?????: 25335109-2 - 26817 Rhauderfehn

?? ???????



???????? ?????: 25335109-2 - 26817 Rhauderfehn

?? ???????



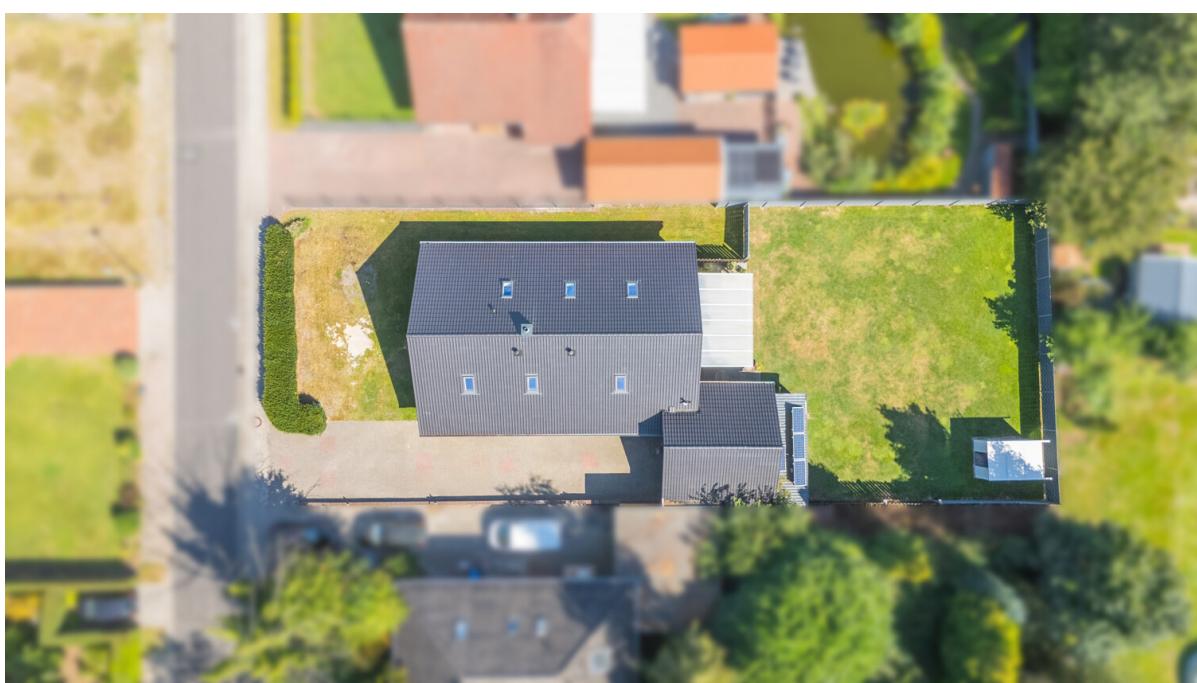
???????? ?????: 25335109-2 - 26817 Rhauderfehn

?? ???????



???????? ?????: 25335109-2 - 26817 Rhauderfehn

?? ???????



???????? ?????: 25335109-2 - 26817 Rhauderfehn

?? ???????



???????? ?????: 25335109-2 - 26817 Rhauderfehn

## ??? ????

Dieses großzügige Einfamilienhaus, erbaut im Jahr 1978 und zuletzt umfangreich saniert und modernisiert, bietet mit einer Wohnfläche von ca. 227 m<sup>2</sup> und insgesamt 7 Zimmern hervorragende Wohnmöglichkeiten. Die ruhige Lage auf einem ca. 1001 m<sup>2</sup> großen, komplett eingezäunten Sonnengrundstück gibt Familien, Paaren und Menschen mit Platzbedarf beste Voraussetzungen, um ihre Wohnwünsche zu verwirklichen. Der komfortable Grundriss mit fünf Schlafzimmern und zwei modernen Badezimmern eröffnet vielseitige Nutzungsmöglichkeiten und stellt Raum für individuelle Lebensentwürfe bereit.

Die Immobilie präsentiert sich in einem sanierten Zustand. Wert auf Nachhaltigkeit und zeitgemäßen Wohnkomfort wurde bei der komplett abgeschlossenen Sanierung im Jahr 2024 gelegt: Neue 2- und 3-fach verglaste KST-Fenster mit elektrischen Außenjalosien, eine moderne Zentralheizung (erneuert in 2021), neues Dach mit Dämmung sowie modernisierte Leitungssysteme bieten ein zeitgemäßes Niveau. Die Fußbodenheizung sorgt für angenehmes Raumklima in allen Wohnbereichen. Sämtliche Fußbodenbeläge und Innen türen wurden 2024 erneuert.

Im Obergeschoss befindet sich eine hochwertige, neu eingebaute Küche und ein modernisiertes Duschbad. Auch das Erdgeschoss beinhaltet eine neue Küche. Das neue Dusch- und Wannenbad befindet sich aktuell noch in der Fertigstellung. Im großzügigen Wohnbereich des Erdgeschosses sorgt ein eingebauter Kaminofen für zusätzliche Behaglichkeit an kühleren Tagen. Der gelungene Grundriss erlaubt zudem eine Nutzung als zwei separate Wohneinheiten – ideal für Mehrgenerationenwohnen oder Arbeiten und Wohnen unter einem Dach.

Ein weiteres Highlight ist die überdachte Terrasse sowie eine Loggia mit langlebiger WPC- und Kunststoff-Ausstattung. Der großzügige Garten lädt zur aktiven Freizeitgestaltung ein und wird durch ein separates Gerätehaus ergänzt. Drei Außenstellplätze, eine Garage mit integriertem Werkstattbereich bieten ausreichend Platz für Fahrzeuge und Hobbys.

Hinzu kommt ein modernes Sicherheitssystem mit Videoüberwachung sowie die Be- und Entlüftungsanlage (derzeit nicht in Betrieb). Digitale Infrastruktur ist durch einen Glasfaseranschluss gewährleistet. Für zusätzliche Energieeffizienz sorgt ein Balkonkraftwerk mit einer Leistung von 1 kWh.

Die Ausstattung umfasst zwei hochwertige Einbauküchen (je eine pro Etage), moderne Tageslichtbäder mit Dusche und Badewanne, hochwertige Bodenbeläge sowie eine

elegante Holztreppe mit integrierter LED-Beleuchtung.

Diese Immobilie überzeugt durch ein stimmiges, durchdachtes Gesamtkonzept und umfangreiche Modernisierungen. Sie bietet großzügigen, flexiblen Wohnraum in bevorzugter, ruhiger Wohnlage und steht nach Abschluss der letzten Fertigstellungen im Erdgeschoss bereit für den sofortigen Bezug.

Gerne unterstützen wir Sie bei weiteren Fragen oder einem Besichtigungstermin. Nutzen Sie die Gelegenheit, sich von den Vorzügen dieser Immobilie persönlich zu überzeugen.

???????? ?????: 25335109-2 - 26817 Rhauderfehn

????????????? ??? ??????

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 Außenjalouslyen  
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

???????? ?????: 25335109-2 - 26817 Rhauderfehn

??? ??? ??? ?????????

Dieses charmante Einfamilienhaus befindet sich in Westrhauderfehn, einem kleinen Ortsteil von Rhauderfehn am Hahnentanger See

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

???????? ?????: 25335109-2 - 26817 Rhauderfehn

## ????? ????????????

Es liegt ein Energieverbrauchsausweis vor.

Dieser ist gültig bis 20.3.2033.

Endenergieverbrauch beträgt 88.80 kWh/(m<sup>2</sup>\*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 Geldwäschegegesetz (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 Geldwäschegegesetz 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.

???????? ?????: 25335109-2 - 26817 Rhauderfehn

????????????? ??????????????

??? ?????????????? ??????????????, ?????????????? ?? ??? ?????????? ?????????????? ????:

Nils Onken

---

Fockenbollwerkstraße 1, 26603 Aurich

Tel.: +49 4941 - 99 03 98 0

E-Mail: [ostfriesland@von-poll.com](mailto:ostfriesland@von-poll.com)

???? ?????????? ??????? ??? von Poll Immobilien GmbH

---

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