

Ostrhauderfehn – Rhauderfehn

# Viel Raum für Leben, Pferdeglück und entspanntes Genießen – Traumhaftes Anwesen in Rhauderfehn

????????? ??????????: 25210088

Neuvorstellung



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

???? ??????: 839.000 EUR • ??????????: ca. 476 m<sup>2</sup> • ??????: 14 • ?????? ????: 17.889 m<sup>2</sup>

??????? ?????????: 25210088 - 26842 Ostrhauderfehn – Rhaderfehn

- ☐ ?? ??? ??????
- ☐ ?? ????????
- ☐ ??????????? ??????????
- ☐ ??? ?????? ??????????
- ☐ ??????????????? ??? ??????????
- ☐ ??? ??? ??? ????????????
- ☐ ?????? ???????????????
- ☐ ?????????????? ???????????????

???????? ?????????: 25210088 - 26842 Ostrhauderfehn – Rhauderfehn

?? ??? ??????

|                             |                                                                              |                             |                                                                                       |
|-----------------------------|------------------------------------------------------------------------------|-----------------------------|---------------------------------------------------------------------------------------|
| ???????? ?????????          | 25210088                                                                     | ???? ?????                  | 839.000 EUR                                                                           |
| ??????????                  | ca. 476 m²                                                                   | ?????                       | ????                                                                                  |
| ????? ??????                | ???????????? ?????                                                           | ??????????                  | Käuferprovision<br>beträgt 3,57 % (inkl.<br>MwSt.) des<br>beurkundeten<br>Kaufpreises |
| ????????                    | 14                                                                           |                             |                                                                                       |
| ?????????? ???<br>????????? | 6                                                                            |                             |                                                                                       |
| ????????                    | 4                                                                            | ???? ????????????           | 2022                                                                                  |
| ???? ????????????           | 1982                                                                         | ????????<br>?????????????   | ??????                                                                                |
| ????? ????????????          | 2 x ????????? ???<br>????????????, 6 x<br>???????????? ?????<br>???????????? | ??????????????????<br>????? | ca. 92 m²                                                                             |
|                             |                                                                              | ??????                      | ???????, WC<br>????????????,<br>??????, ?????,<br>??????????????<br>???????, ???????? |

???????? ?????????: 25210088 - 26842 Ostrhauderfehn – Rhauderfehn

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

|                                                     |                           |                                                                              |                |
|-----------------------------------------------------|---------------------------|------------------------------------------------------------------------------|----------------|
| ??????????<br>??????????                            | ?????????? ??????????     | ?????????????????<br>??????????                                              | VERBRAUCH      |
| ????? ???????????                                   | ??????? ???????<br>?????? | ???????<br>?????????????<br>?????????????                                    | 166.40 kWh/m²a |
| ?????????????<br>?????????????????<br>????????? ??? | 30.09.2035                | ??????????<br>??????????????<br>??????????                                   | F              |
| ????? ???????????                                   | ??????                    | ????? ?????????????<br>????????? ?? ??<br>?????????????<br>????????????????? | 1982           |

???????? ??????????: 25210088 - 26842 Ostrhauderfehn – Rhaderfehn

?? ?????????



???????? ?????: 25210088 - 26842 Ostrhauderfehn – Rhauderfehn

?? ???????



???????? ?????????: 25210088 - 26842 Ostrhauderfehn – Rhaderfehn

?? ?????????



???????? ?????????: 25210088 - 26842 Ostrhauderfehn – Rhauderfehn

?? ?????????



???????? ?????????: 25210088 - 26842 Ostrhauderfehn – Rhaderfehn

?? ????????



??????? ???????? : 25210088 - 26842 Ostrhauderfehn – Rhauderfehn

?? ????????



???????? ?????????: 25210088 - 26842 Ostrhauderfehn – Rhaderfehn

?? ?????????



??????? ???????? : 25210088 - 26842 Ostrhauderfehn – Rhauderfehn

?? ????????



???????? ??????????: 25210088 - 26842 Ostrhauderfehn – Rhauderfehn

?? ?????????



??????? ?????????: 25210088 - 26842 Ostrhauderfehn – Rhaderfehn

?? ????????



??????? ???????: 25210088 - 26842 Ostrhauderfehn – Rhauderfehn

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

Diese großzügige Villa im Landhaus-Stil, erbaut im Jahr 1982 und kontinuierlich modernisiert, vereint komfortables Wohnen, vielseitige Nutzungsmöglichkeiten und eine hervorragende Ausstattung in einer ansprechenden ländlichen Umgebung.

Das Anwesen erstreckt sich auf einem ca. 17.889 m<sup>2</sup> großen, komplett eingezäunten Grundstück. Die Wohnfläche von ca. 476 m<sup>2</sup> verteilt sich auf insgesamt 14 Zimmer, davon 6 Schlafzimmer und 4 Bäder, ergänzt durch ein Gäste-WC. Die umfangreiche Ausstattung sowie die durchdachte Raumaufteilung lassen zahlreiche Optionen für individuelles Wohnen und Arbeiten zu.

Das Wohnhaus kann flexibel in zwei bis drei Einheiten geteilt werden und bietet zudem eine eigenständige Einliegerwohnung mit separatem Zugang. Dadurch eignet sich die Immobilie sowohl für Mehrgenerationenkonstellationen als auch für die Integration von Wohnen und Arbeiten unter einem Dach. Die modernisierte Heizanlage sorgt gemeinsam mit der teilweisen Fußbodenheizung und einer Klimaanlage unter anderem im Wohn- und Essbereich jederzeit für ein angenehmes Raumklima. Der Strombedarf wird dabei effizient über eine 17 kWp Photovoltaikanlage mit 16 kWh Speicher gedeckt.

Großzügige, bodentiefe Fenster sorgen in den Wohnbereichen für eine helle, offene Atmosphäre und ermöglichen einen direkten Blick auf die Pferdehaltung. Das Herzstück bildet das weitläufige Wohnzimmer, das mit hochwertigen Fußböden ausgestattet ist und sich optimal für entspannte Stunden oder geselliges Beisammensein eignet. Für Fitness und Erholung steht ein separater Fitnessraum zur Verfügung, die großzügige Dachterrasse bietet zusätzlichen Freiraum im Freien. Die Badezimmer sind modern gestaltet, sodass Komfort und Funktionalität gewährleistet sind.

Zum außergewöhnlichen Ausstattungsportfolio zählt ein beheizbarer Außenpool (8,40 x 4,90 m, installiert 2022) mit eigener Pumpe, ideal zur Erholung an warmen Tagen. Für Pferdeliebhaber bieten sich mit drei Pferdeboxen inklusive Außenpaddocks, einem Reitplatz mit hochwertigem Boden (2022) sowie einer modernen Führranlage mit Drehautomatik (vier Plätze, Durchmesser 17,50 Meter) ideale Bedingungen. Eine kleine Scheune steht für Lager- oder Werkstattzwecke zur Verfügung. Die Erweiterungen und Modernisierungen von 2019 bis 2022 unterstreichen den hochwertigen und gepflegten Gesamteindruck des Anwesens.

Das gesamte Areal ist umzäunt und bietet Privatsphäre ebenso wie Sicherheit.

Diese Immobilie vereint beachtliche Ausstattung und Raumvielfalt mit zahlreichen Möglichkeiten zur individuellen Gestaltung – besonders für Pferdeliebhaber. Eine Besichtigung ist sehr zu empfehlen, um sich von den vielfältigen Nutzungsperspektiven und dem besonderen Flair dieses Anwesens persönlich zu überzeugen.

???????? ??????????: 25210088 - 26842 Ostrhauderfehn – Rhaderfehn

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

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

??????? ?????????: 25210088 - 26842 Ostrhauderfehn – Rhaderfehn

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

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.

??????? ?????????: 25210088 - 26842 Ostrhauderfehn – Rhauderfehn

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

Es liegt ein Energieverbrauchsausweis vor.

Dieser ist gültig bis 30.9.2035.

Endenergieverbrauch beträgt 166.40 kwh/(m<sup>2</sup>\*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.

???????? ??????????: 25210088 - 26842 Ostrhauderfehn – Rhaderfehn

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

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

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)