

Rhauderfehn

## Az új családi boldogságod - Teljesen felújított egy- vagy kétlakásos ház modern felszereltséggel

VP azonosító: 25335109-2



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

VÉTELÁR: 439.000 EUR • HASZNOS LAKÓTÉR: ca. 227 m<sup>2</sup> • SZOBÁK: 7 • FÖLDTERÜLET: 1.001 m<sup>2</sup>

VP azonosító: 25335109-2 - 26817 Rhauderfehn

- Áttekintés
- Az ingatlan
- Áttekintés: Energia adatok
- Az első benyomás
- Részletes felszereltség
- Minden a helyszínről
- További információ / adatok
- Kapcsolattartó

VP azonosító: 25335109-2 - 26817 Rhaderfehn

## Áttekintés

|                       |                                      |
|-----------------------|--------------------------------------|
| VP azonosító          | 25335109-2                           |
| Hasznos lakótér       | ca. 227 m <sup>2</sup>               |
| Teto formája          | Nyeregteto                           |
| Szobák                | 7                                    |
| Hálósobák             | 5                                    |
| Fürdoszobák           | 2                                    |
| Építés éve            | 1978                                 |
| Parkolási lehetőségek | 3 x Felszíni parkolóhely, 1 x Garázs |

|                          |                                                                           |
|--------------------------|---------------------------------------------------------------------------|
| Vételár                  | 439.000 EUR                                                               |
| Ház                      | Családi ház                                                               |
| Jutalék                  | Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises |
| Modernizálás / felújítás | 2025                                                                      |
| Az ingatlan állapota     | Részleges Felújított                                                      |
| Kivitelezési módszer     | Szilárd                                                                   |
| Hasznos terület          | ca. 45 m <sup>2</sup>                                                     |
| Felszereltség            | Terasz, Vendég WC, Kert / közös használat, Beépített konyha, Erkély       |

VP azonosító: 25335109-2 - 26817 Rhaderfehn

## Áttekintés: Energia adatok

|                                                   |                |
|---------------------------------------------------|----------------|
| Futési rendszer                                   | Központifutás  |
| Energiaforrás                                     | Könnyű földgáz |
| Energia tanúsítvány<br>érvényességének<br>lejárat | 20.03.2033     |
| Energiaforrás                                     | Gáz            |

|                                                                  |                     |
|------------------------------------------------------------------|---------------------|
| Energiatanúsítvány                                               | Energia tanúsítvány |
| Végso<br>energiafogyasztás                                       | 88.80 kWh/m²a       |
| Energiahatékonysági<br>besorolás /<br>Energetikai<br>tanúsítvány | C                   |
| Építési év az<br>energiatanúsítvány<br>szerint                   | 1978                |

VP azonosító: 25335109-2 - 26817 Rhaderfehn

## Az ingatlan



VP azonosító: 25335109-2 - 26817 Rhaderfehn

## Az ingatlan



VP azonosító: 25335109-2 - 26817 Rhaderfehn

## Az ingatlan



VP azonosító: 25335109-2 - 26817 Rhaderfehn

## Az ingatlan



VP azonosító: 25335109-2 - 26817 Rhaderfehn

## Az ingatlan



VP azonosító: 25335109-2 - 26817 Rhaderfehn

## Az ingatlan



VP azonosító: 25335109-2 - 26817 Rhauderfehn

## Az ingatlan



VP azonosító: 25335109-2 - 26817 Rhaderfehn

## Az első benyomás

Ez a tágas, 1978-ban épült, és nemrégiben teljeskörűen felújított és modernizált családi ház kiváló lakóteret kínál, körülbelül 227 m<sup>2</sup>-es alapterületével és összesen 7 szobával. A csendes helyen, egy napos, teljesen bekerített, körülbelül 1001 m<sup>2</sup>-es telken fekvő ház ideális feltételeket biztosít családok, párok és a tágas térre vágyók számára álmaik megvalósításához. A kényelmes alaprajz öt hálószobával és két modern fürdőszobával sokoldalú felhasználási lehetőségeket kínál, és teret biztosít az egyéni életstílusokhoz. Az ingatlan kiváló, felújított állapotban van. A 2024-es teljes felújítás során a hangsúly a fenntarthatóságon és a kortárs lakhatási kényelemen volt: új dupla és tripla üvegezésű ablakok elektromos külső redonyokkal, modern központi fűtési rendszer (felújítva 2021-ben), új szigetelt tető és korszerűsített vízvezeték-rendszerek biztosítják a modern színvonalat. A padlófűtés kellemes beltéri klímát biztosít minden lakótérben. Az összes padlóburkolatot és belső ajtót 2024-ben cserélték. Az emeleten egy kiváló minőségű, újonnan beépített konyha és egy modernizált zuhanyzó található. A földszinten is található egy új konyha. Az új, zuhanyzós és kádás fürdőszoba jelenleg is építés alatt áll. A földszinten található tágas nappaliban egy beépített fatüzelésű kályha biztosít extra kényelmet a hűvösebb napokon. A jól megtervezett alaprajz lehetővé teszi két különálló lakóegységként való használatát is – ideális többgenerációs együttéléshez, vagy egy fedél alatti élet és munka kombinálásához. További különlegesség a fedett terasz és a tartós WPC és műanyag burkolattal ellátott loggia. A tágas kert aktív kikapcsolódást kínál, amelyet egy különálló kerti fészer egészít ki. Három kültéri parkolóhely és egy integrált muhelyterülettel ellátott garázs bőséges helyet kínál járművek és hobbik számára. A modern biztonsági rendszer videó megfigyelőrendszerrel és szelloztetőrendszerrel (jelenleg nem üzemel) is rendelkezik. A digitális infrastruktúrát optikai kábeles kapcsolat biztosítja. Az 1 kWh kapacitású erkélyes napelemes rendszer további energiahatékonyságot biztosít. Az ingatlanban két kiváló minőségű, beépített konyha (szintenként egy), modern, természetes fénnel ellátott fürdőszobák, zuhanyzó és fürdőkád, prémium padlóburkolat és elegáns, beépített LED-világítással ellátott falépcső található. Ez az ingatlan harmonikus és átgondolt összkoncepciójával és széleskörű modernizációival nyugodt le. Tágas, rugalmasan alakítható lakóteret kínál egy kíváncsi, csendes lakóövezetben, és a földszint utolsó simításai után azonnal beköltözhető. Örömmel állunk rendelkezésére további kérdéseivel vagy a megtekintés megszervezésében. Ragadja meg a lehetőséget, hogy személyesen is megismerje az ingatlan elonyeit.

VP azonosító: 25335109-2 - 26817 Rhaderfehn

## Részletes felszereltség

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

**VP azonosító: 25335109-2 - 26817 Rhaderfehn**

## Minden a helyszínról

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.

VP azonosító: 25335109-2 - 26817 Rhaderfehn

## További információ / adatok

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 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.

VP azonosító: 25335109-2 - 26817 Rhaderfehn

## Kapcsolattartó

További információért forduljon a kapcsolattartójához:

Nils Onken

---

Fockenbollwerkstraße 1, 26603 Aurich

Tel.: +49 4941 - 99 03 98 0

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

*A von Poll Immobilien GmbH felelősségkizárásához*

---

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