

Ostrhauderfehn – Rhauderfehn

Rengeteg hely az élethez, lovas szórakozáshoz és nyugodt élvezethez – álomszerű ingatlan Rhauderfehnben

VP azonosító: 25210088

Neuvorstellung



www.von-poll.com

VÉTELÁR: 839.000 EUR • HASZNOS LAKÓTÉR: ca. 476 m² • SZOBÁK: 14 • FÖLDTERÜLET: 17.889 m²

VP azonosító: 25210088 - 26842 Ostrhauderfehn – Rhauderfehn

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

VP azonosító: 25210088 - 26842 Ostrhauderfehn – Rhauderfehn

Áttekintés

VP azonosító	25210088
Hasznos lakótér	ca. 476 m²
Teto formája	Konytteto
Szobák	14
Hálósobák	6
Fürdoszobák	4
Építés éve	1982
Parkolási lehetőségek	2 x Beálló, 6 x Felszíni parkolóhely

Vételár	839.000 EUR
Ház	Villa
Jutalék	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Modernizálás / felújítás	2022
Kivitelezési módszer	Szilárd
Hasznos terület	ca. 92 m²
Felszereltség	Terasz, Vendég WC, Úszómedence, Kert / közös használat, Beépített konyha, Erkély

VP azonosító: 25210088 - 26842 Ostrhauderfehn – Rhauderfehn

Áttekintés: Energia adatok

Futési rendszer	Központifutás
Energiaforrás	Könnyű földgáz
Energia tanúsítvány érvényességének lejárat	30.09.2035
Energiaforrás	Gáz

Energiatanúsítvány	Energia tanúsítvány
Végso energiafogyasztás	166.40 kWh/m²a
Energiahatékonysági besorolás / Energetikai tanúsítvány	F
Építési év az energiatanúsítvány szerint	1982

VP azonosító: 25210088 - 26842 Ostrhauderfehn – Rhaderfehn

Az ingatlan



VP azonosító: 25210088 - 26842 Ostrhauderfehn – Rhauderfehn

Az ingatlan



VP azonosító: 25210088 - 26842 Ostrhauderfehn – Rhaderfehn

Az ingatlan



VP azonosító: 25210088 - 26842 Ostrhauderfehn – Rhauderfehn

Az ingatlan



VP azonosító: 25210088 - 26842 Ostrhauderfehn – Rhauderfehn

Az ingatlan



VP azonosító: 25210088 - 26842 Ostrhauderfehn – Rhauderfehn

Az ingatlan



VP azonosító: 25210088 - 26842 Ostrhauderfehn – Rhauderfehn

Az ingatlan



VP azonosító: 25210088 - 26842 Ostrhauderfehn – Rhauderfehn

Az ingatlan



VP azonosító: 25210088 - 26842 Ostrhauderfehn – Rhauderfehn

Az ingatlan



VP azonosító: 25210088 - 26842 Ostrhauderfehn – Rhauderfehn

Az ingatlan



VP azonosító: 25210088 - 26842 Ostrhauderfehn – Rhauderfehn

Az első benyomás

Ez a tágas, vidéki stílusú villa, amely 1982-ben épült és folyamatosan modernizált, kényelmes lakhatást, sokoldalú felhasználási lehetőségeket és kiváló szolgáltatásokat kínál vonzó vidéki környezetben. Az ingatlan körülbelül 17 889 m²-es, teljesen bekerített telken fekszik. A körülbelül 476 m²-es lakóterület 14 szobára oszlik, köztük 6 hálószobára és 4 fürdőszobára, valamint egy vendég-WC-re. A kiterjedt jellemzők és a jól megtervezett elrendezés számos lehetőséget kínál az egyéni lakhatási és munkaszervezési megoldásokra. A ház rugalmasan két vagy három egységre osztható, és egy külön bejáratú, önálló apartmant is kínál. Ezáltal az ingatlan alkalmas többgenerációs lakhatásra, valamint a lakhatás és a munka egy fedél alatti integrálására. A modernizált fűtési rendszer, valamint a részleges padlófűtés és a légkondicionálás, különösen a nappaliban és az étkezőben, mindenkor kellemes beltéri klímát biztosít. Az áramigényt hatékonyan kielégíti egy 17 kWp-s fotovoltaikus rendszer egy 16 kWh-s tárolóegységgel. A nagyméretű, padlótól a mennyezetig érő ablakok világos, nyitott légkört teremtenek a lakóterekben, és közvetlen kilátást nyújtanak a lóistállókra. A központi elem a tágas nappali, amely kiváló minőségű padlóburkolattal rendelkezik, és ideális pihenésre vagy szórakozásra. Külön fitneszterem áll rendelkezésre testmozgáshoz és kikapcsolódáshoz, míg a tágas tetoterasz további szabadterületet biztosít. A fürdőszobák modern kialakításúak, biztosítva a kényelmet és a funkcionalitást. A kivételes szolgáltatások közé tartozik egy futóút kültéri medence (8,40 x 4,90 m, 2022-ben telepítve) saját szivattyúval, amely tökéletes a meleg napokon való pihenésre. A ló szerelmesei ideális körülményeket találnak a három istállóban, beleértve a kültéri karámokat, egy lovardában kiváló minőségű talajjal (2022-ben telepítve), és egy modern, forgó lójáróban (négy férohelyes, 17,50 méter átmérete). Egy kis istálló raktárként vagy muhelyként is rendelkezésre áll. A 2019 és 2022 között végrehajtott bővítések és modernizációk kiemelik az ingatlan magas színvonalú és jól karbantartott összbenyomását. A teljes terület kerített, amely egyszerre nyújt magánéletet és biztonságot. Ez az ingatlan lenyűgöző jellemzőket és változatos tereket ötvöz számos egyedi kialakítási lehetőséggel – különösen a ló szerelmesei számára. Mindenképpen ajánlott a megtekintése, hogy személyesen is megtapasztalhassa az ingatlan sokszínűségét és egyedi varázsát.

VP azonosító: 25210088 - 26842 Ostrhauderfehn – Rhauderfehn

Részletes felszereltség

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

VP azonosító: 25210088 - 26842 Ostrhauderfehn – Rhaderfehn

Minden a helyszínról

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.

VP azonosító: 25210088 - 26842 Ostrhauderfehn – Rhaderfehn

További információ / adatok

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.

VP azonosító: 25210088 - 26842 Ostrhauderfehn – Rhauderfehn

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

A von Poll Immobilien GmbH felelősségkizárásához

www.von-poll.com