

Rhauderfehn

La tua nuova felicità familiare - Casa mono/bifamiliare completamente ristrutturata con comfort moderni

Codice oggetto: 25335109-2



www.von-poll.com

PREZZO D'ACQUISTO: 439.000 EUR • SUPERFICIE NETTA: ca. 227 m² • VANI: 7 • SUPERFICIE DEL TERRENO: 1.001 m²

Codice oggetto: 25335109-2 - 26817 Rhauderfehn

- A colpo d'occhio
- La proprietà
- Dati energetici
- Una prima impressione
- Dettagli dei servizi
- Tutto sulla posizione
- Ulteriori informazioni
- Partner di contatto

Codice oggetto: 25335109-2 - 26817 Rhaderfehn

A colpo d'occhio

Codice oggetto	25335109-2
Superficie netta	ca. 227 m²
Tipologia tetto	a due falde
Vani	7
Camere da letto	5
Bagni	2
Anno di costruzione	1978
Garage/Posto auto	3 x superficie libera, 1 x Garage

Prezzo d'acquisto	439.000 EUR
Casa	Casa unifamiliare
Compenso di mediazione	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Modernizzazione / Riqualificazione	2025
Stato dell'immobile	Ristrutturato
Tipologia costruttiva	massiccio
Superficie lorda	ca. 45 m²
Caratteristiche	Terrazza, Bagni di servizio, Giardino / uso comune, Cucina componibile, Balcone

Codice oggetto: 25335109-2 - 26817 Rhauderfehn

Dati energetici

Tipologia di riscaldamento	centralizzato
Riscaldamento	Gas naturale leggero
Certificazione energetica valido fino a	20.03.2033
Fonte di alimentazione	Gas

Certificazione energetica	Attestato di prestazione energetica
Consumo finale di energia	88.80 kWh/m²a
Classe di efficienza energetica	C
Anno di costruzione secondo il certificato energetico	1978

Codice oggetto: 25335109-2 - 26817 Rhaderfehn

La proprietà



Codice oggetto: 25335109-2 - 26817 Rhauderfehn

La proprietà



Codice oggetto: 25335109-2 - 26817 Rhaderfehn

La proprietà



Codice oggetto: 25335109-2 - 26817 Rhauderfehn

La proprietà



Codice oggetto: 25335109-2 - 26817 Rhauderfehn

La proprietà



Codice oggetto: 25335109-2 - 26817 Rhaderfehn

La proprietà



Codice oggetto: 25335109-2 - 26817 Rhauderfehn

La proprietà



Codice oggetto: 25335109-2 - 26817 Rhauderfehn

Una prima impressione

Questa spaziosa casa indipendente, costruita nel 1978 e recentemente ampiamente ristrutturata e modernizzata, offre un'eccellente superficie abitabile di circa 227 m² e un totale di 7 locali. La posizione tranquilla su un terreno soleggiato e completamente recintato di circa 1001 m² offre a famiglie, coppie e a chi necessita di ampi spazi le condizioni ideali per realizzare i propri sogni abitativi. La confortevole planimetria con cinque camere da letto e due bagni moderni offre opzioni di utilizzo versatili e offre spazio per stili di vita individuali. L'immobile è in ottime condizioni e ristrutturato. Durante la ristrutturazione completa del 2024, è stata posta particolare attenzione alla sostenibilità e al comfort abitativo contemporaneo: nuove finestre con doppi e tripli vetri e tapparelle esterne elettriche, un moderno impianto di riscaldamento centralizzato (rinnovato nel 2021), un nuovo tetto isolato e impianti idraulici modernizzati garantiscono uno standard contemporaneo. Il riscaldamento a pavimento garantisce un clima interno piacevole in tutte le zone giorno. Tutti i pavimenti e le porte interne sono stati sostituiti nel 2024. Il piano superiore dispone di una cucina di alta qualità, di nuova installazione, e di un bagno con doccia modernizzato. Anche il piano terra comprende una nuova cucina. Il nuovo bagno con doccia e vasca è attualmente in fase di completamento. Nell'ampia zona giorno al piano terra, una stufa a legna integrata offre un comfort extra nelle giornate più fresche. La planimetria ben progettata consente anche l'utilizzo come due unità abitative separate, ideale per una vita multigenerazionale o per combinare vita e lavoro sotto lo stesso tetto. Un ulteriore punto di forza è la terrazza coperta e una loggia con resistente pavimentazione in WPC e plastica. L'ampio giardino invita a dedicarsi al tempo libero ed è completato da una casetta da giardino separata. Tre posti auto esterni e un garage con area officina integrata offrono ampio spazio per veicoli e hobby. Sono inclusi anche un moderno sistema di sicurezza con videosorveglianza e un sistema di ventilazione (attualmente non in funzione). L'infrastruttura digitale è garantita da una connessione in fibra ottica. Un impianto solare sul balcone con una capacità di 1 kWh garantisce un'ulteriore efficienza energetica. L'immobile dispone di due cucine componibili di alta qualità (una per piano), bagni moderni con luce naturale, doccia e vasca, pavimenti di alta qualità e un'elegante scala in legno con illuminazione a LED integrata. Questa proprietà colpisce per il suo concept generale armonioso e ben studiato e per le ampie ristrutturazioni. Offre ampi spazi abitativi flessibili in una zona residenziale ambita e tranquilla ed è pronta per essere abitata immediatamente una volta completati gli ultimi ritocchi al piano terra. Saremo lieti di assistervi per qualsiasi ulteriore domanda o di organizzare una visita.Cogliete l'occasione per scoprire di persona i vantaggi di questa proprietà.

Codice oggetto: 25335109-2 - 26817 Rhauderfehn

Dettagli dei servizi

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

Codice oggetto: 25335109-2 - 26817 Rhaderfehn

Tutto sulla posizione

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.

Codice oggetto: 25335109-2 - 26817 Rhaderfehn

Ulteriori informazioni

Es liegt ein Energieverbrauchsausweis vor.

Dieser ist gültig bis 20.3.2033.

Endenergieverbrauch beträgt 88.80 kwh/(m²*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.

Codice oggetto: 25335109-2 - 26817 Rhauderfehn

Partner di contatto

Per ulteriori informazioni, si prega di contattare la persona di riferimento:

Nils Onken

Fockenbollwerkstraße 1, 26603 Aurich

Tel.: +49 4941 - 99 03 98 0

E-Mail: ostfriesland@von-poll.com

Alla clausola di esclusione di responsabilità di von Poll Immobilien GmbH

www.von-poll.com