

Rhauderfehn

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

Codice oggetto: 25335109-2



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

PREZZO D'ACQUISTO: 439.000 EUR • SUPERFICIE NETTA: ca. 227 m<sup>2</sup> • VANI: 7 • SUPERFICIE DEL TERRENO: 1.001 m<sup>2</sup>

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,<br>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 / Riqualficazione | 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

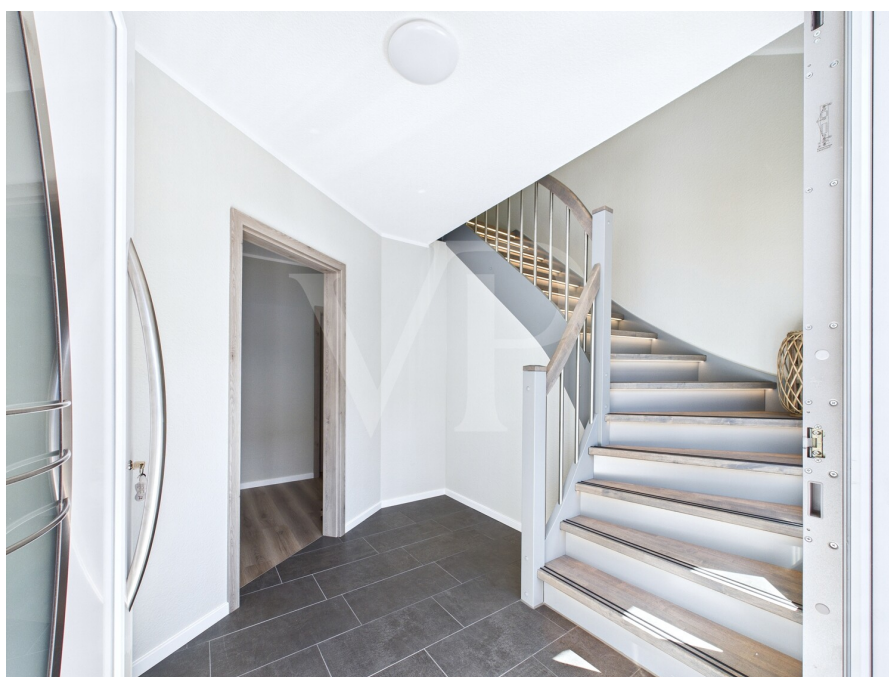
## Dati energetici

|                                         |                      |
|-----------------------------------------|----------------------|
| 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 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 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 m<sup>2</sup> e un totale di 7 locali. La posizione tranquilla su un terreno soleggiato e completamente recintato di circa 1001 m<sup>2</sup> 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 Rhauderfehn

## Ulteriori informazioni

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.

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

*Alla clausola di esclusione di responsabilità di von Poll Immobilien GmbH*

---

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