

Ostrhauderfehn – Rhauderfehn

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

Codice oggetto: 25210088

Neuvorstellung



www.von-poll.com

PREZZO D'ACQUISTO: 839.000 EUR • SUPERFICIE NETTA: ca. 476 m² • VANI: 14 • SUPERFICIE DEL TERRENO: 17.889 m²

Codice oggetto: 25210088 - 26842 Ostrhauderfehn – 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: 25210088 - 26842 Ostrhauderfehn – Rhauderfehn

A colpo d'occhio

Codice oggetto	25210088
Superficie netta	ca. 476 m²
Tipologia tetto	a falde spezzate
Vani	14
Camere da letto	6
Bagni	4
Anno di costruzione	1982
Garage/Posto auto	2 x Carport, 6 x superficie libera

Prezzo d'acquisto	839.000 EUR
Casa	Villa
Compenso di mediazione	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Modernizzazione / Riqualificazione	2022
Tipologia costruttiva	massiccio
Superficie lorda	ca. 92 m²
Caratteristiche	Terrazza, Bagni di servizio, Piscina, Giardino / uso comune, Cucina componibile, Balcone

Codice oggetto: 25210088 - 26842 Ostrhauderfehn – Rhauderfehn

Dati energetici

Tipologia di riscaldamento	centralizzato
Riscaldamento	Gas naturale leggero
Certificazione energetica valido fino a	30.09.2035
Fonte di alimentazione	Gas

Certificazione energetica	Attestato di prestazione energetica
Consumo finale di energia	166.40 kWh/m²a
Classe di efficienza energetica	F
Anno di costruzione secondo il certificato energetico	1982

Codice oggetto: 25210088 - 26842 Ostrhauderfehn – Rhauderfehn

La proprietà



Codice oggetto: 25210088 - 26842 Ostrhauderfehn – Rhauderfehn

La proprietà



Codice oggetto: 25210088 - 26842 Ostrhauderfehn – Rhauderfehn

La proprietà



Codice oggetto: 25210088 - 26842 Ostrhauderfehn – Rhauderfehn

La proprietà



Codice oggetto: 25210088 - 26842 Ostrhauderfehn – Rhauderfehn

La proprietà



Codice oggetto: 25210088 - 26842 Ostrhauderfehn – Rhauderfehn

La proprietà



Codice oggetto: 25210088 - 26842 Ostrhauderfehn – Rhaderfehn

La proprietà



Codice oggetto: 25210088 - 26842 Ostrhauderfehn – Rhauderfehn

La proprietà



Codice oggetto: 25210088 - 26842 Ostrhauderfehn – Rhauderfehn

La proprietà



Codice oggetto: 25210088 - 26842 Ostrhauderfehn – Rhauderfehn

La proprietà



Codice oggetto: 25210088 - 26842 Ostrhauderfehn – Rhauderfehn

Una prima impressione

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 m² großen, komplett eingezäunten Grundstück. Die Wohnfläche von ca. 476 m² 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 Führanlage 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.

Codice oggetto: 25210088 - 26842 Ostrhauderfehn – Rhauderfehn

Dettagli dei servizi

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

Codice oggetto: 25210088 - 26842 Ostrhauderfehn – Rhaderfehn

Tutto sulla posizione

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.

Codice oggetto: 25210088 - 26842 Ostrhauderfehn – Rhauderfehn

Ulteriori informazioni

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.

Codice oggetto: 25210088 - 26842 Ostrhauderfehn – 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