

Rhauderfehn / Westrhauderfehn - Rhauderfehn

# Charmantes Landhaus mit ostfriesischem Flair – modernisiert, bezugsbereit & mit großem Garten

**Codice oggetto: 26335024-1**



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

**PREZZO D'ACQUISTO: 219.000 EUR • SUPERFICIE NETTA: ca. 105 m<sup>2</sup> • VANI: 5 • SUPERFICIE DEL TERRENO: 1.596 m<sup>2</sup>**

**Codice oggetto: 26335024-1 - 26817 Rhauderfehn / Westrhauderfehn - 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: 26335024-1 - 26817 Rhauferhn / Westrhauferhn - Rhauferhn

## A colpo d'occhio

Codice oggetto	26335024-1	Prezzo d'acquisto	219.000 EUR
Superficie netta	ca. 105 m <sup>2</sup>	Casa	Casa unifamiliare
Tipologia tetto	a due falde	Compenso di mediazione	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Vani	5	Modernizzazione / Riqualficazione	2025
Camere da letto	3	Stato dell'immobile	Curato
Bagni	2	Tipologia costruttiva	massiccio
Anno di costruzione	1934	Caratteristiche	Terrazza, Caminetto, Giardino / uso comune, Cucina componibile
Garage/Posto auto	1 x superficie libera		

Codice oggetto: 26335024-1 - 26817 Rhauderfehn / Westrhauderfehn - Rhauderfehn

## Dati energetici

Tipologia di riscaldamento	centralizzato	Certificazione energetica	Attestato Prestazione Energetica
Riscaldamento	Gas	Consumo energetico	391.70 kWh/m <sup>2</sup> a
Certificazione energetica valido fino a	16.03.2036	Classe di efficienza energetica	H
Fonte di alimentazione	Gas	Anno di costruzione secondo il certificato energetico	1934

Codice oggetto: 26335024-1 - 26817 Rhauderfehn / Westrhauderfehn - Rhauderfehn

## La proprietà



Codice oggetto: 26335024-1 - 26817 Rhauderfehn / Westrhauderfehn - Rhauderfehn

## La proprietà



Codice oggetto: 26335024-1 - 26817 Rhauderfehn / Westrhauderfehn - Rhauderfehn

## La proprietà



Codice oggetto: 26335024-1 - 26817 Rhauderfehn / Westrhauderfehn - Rhauderfehn

## La proprietà



Codice oggetto: 26335024-1 - 26817 Rhauferhn / Westrhauferhn - Rhauferhn

## La proprietà



Codice oggetto: 26335024-1 - 26817 Rhauderfehn / Westrhauderfehn - Rhauderfehn

## La proprietà



**Codice oggetto: 26335024-1 - 26817 Rhauderfehn / Westrhauderfehn - Rhauderfehn**

## Una prima impressione

Ein Haus, das man nicht sucht – sondern findet...

Dieses Einfamilienhaus überzeugt durch seinen besonderen Charakter mit leichtem Landhausflair und typischem ostfriesischem Charme. Verschiedene Details verleihen dem Haus eine warme und gemütliche Atmosphäre. Dazu zählen unter anderem Fenster mit teilweise klassischen Holzklappläden sowie sichtbare Holzelemente und teilweise vorhandene Balken. Auch einzelne Gestaltungselemente im Innenbereich greifen diesen Stil auf und sorgen für ein stimmiges Gesamtbild mit einer angenehmen, wohnlichen Atmosphäre.

Überarbeitete Holztüren, teilweise vorhandener originaler Dielenboden sowie stilgerecht gestaltete Räume verleihen dem Haus einen warmen und charaktvollen Eindruck.

Das Objekt befindet sich in einem kontinuierlich instandgehaltenen Zustand und wurde in den vergangenen Jahren umfassend modernisiert. So wurden die Kellerwände abgedichtet und die äußeren Entwässerungsleitungen einschließlich eines Revisionsschachts erneuert – Maßnahmen, die einen soliden Schutz vor Feuchtigkeit bieten und langfristige Sicherheit gewährleisten.

Auch der Eingangsbereich entspricht modernen Ansprüchen: Die Haustür wurde 2021 erneuert und trägt zur Sicherheitsausstattung sowie zur zeitgemäßen Optik des Hauses bei. Besonders hervorzuheben ist zudem die Sanierung des Hinterhauses, die im Jahr 2024 durchgeführt wurde und das Angebot um einen weiteren attraktiven Nutzungsbereich erweitert.

Im Dachgeschoss des Haupthauses fanden umfangreiche Renovierungs- und Isolierungsarbeiten statt. Darüber hinaus wurden zwischen 2008 und 2014 neue Fenster eingebaut, die nicht nur zur Energieeffizienz, sondern auch zum Wohnkomfort beitragen. Der Kaminofen aus dem Jahr 2019 sorgt in den kälteren

Monaten für eine angenehme Atmosphäre und unterstützt die zentrale Gasheizung die 2020 installiert wurde.

Außerdem verfügt das Haus über zwei Badezimmer, die in den Jahren 2021 und 2025 neu gestaltet wurden. Die Gestaltung greift den ostfriesisch geprägten Stil des Hauses auf und fügt sich harmonisch in das Gesamtbild der Immobilie ein. Beheizt wird das Einfamilienhaus über eine Zentralheizung, die eine gleichmäßige Wärmeverteilung in allen Räumen gewährleistet. Die gelungene Kombination aus regelmäßigen Modernisierungen und technischen Erneuerungen bietet ein Umfeld, in dem Sie direkt einziehen und wohnen können.

Der Garten hinter dem Haus bietet viel Platz für die ganze Familie. Hier lassen sich sowohl gemütliche Sitzbereiche als auch Spielmöglichkeiten für Kinder oder ein eigener Gemüsegarten realisieren.

**Codice oggetto: 26335024-1 - 26817 Rhauderfehn / Westrhauderfehn - Rhauderfehn**

## Dettagli dei servizi

- Nutzung auch als Zweitwohnsitz möglich
- Großzügiges Grundstück mit Baumbestand
- Drainage im Garten
- PKW-Stellplatz
- Kleiner Teilkeller
- Kellerwände abgedichtet
- Neuwertige Gastherme
- Kaminofen
- Neuwertige Fenster
- Neuwertige Haustür
- Überwiegend neue Fußböden
- Außenjalousien – teilweise elektrisch
- Zwei Duschbäder
- Abstellräume im Außenbereich
- Auf Wunsch möblierte Übergabe möglich

**Codice oggetto: 26335024-1 - 26817 Rhauderfehn / Westrhauderfehn - Rhauderfehn**

## Tutto sulla posizione

Diese Immobilie befindet sich in Westrhauderfehn, einem Ortsteil der Gemeinde Rhauderfehn im Landkreis Leer in Ostfriesland. Die Umgebung ist geprägt von gewachsenen Wohnstrukturen, gepflegten Einfamilienhäusern und der für die Region typischen Fehnlandschaft mit Kanälen und viel Grün.

Das Zentrum von Rhauderfehn mit verschiedenen Einkaufsmöglichkeiten für den täglichen Bedarf, Dienstleistern, Restaurants und Cafés ist in wenigen Minuten erreichbar. Auch Bäcker, Supermärkte sowie weitere Einrichtungen des täglichen Lebens befinden sich in der näheren Umgebung.

Für Familien bietet die Lage ebenfalls gute Voraussetzungen: Kindergärten sowie Schulen sind in der Gemeinde vorhanden und schnell erreichbar. Darüber hinaus ist die medizinische Versorgung durch Ärzte und Apotheken vor Ort sichergestellt. Krankenhäuser und größere Facharztzentren befinden sich unter anderem in Leer, Westerstede oder Oldenburg.

Durch die gute Verkehrsanbindung sind die umliegenden Städte und Gemeinden bequem zu erreichen. Insbesondere Leer und Oldenburg bieten ein erweitertes Angebot an Einkaufsmöglichkeiten, Bildungs- und Freizeiteinrichtungen sowie kulturellen Angeboten. Gleichzeitig verbindet die Lage in Westrhauderfehn ruhiges Wohnen mit einer guten Infrastruktur.

**Codice oggetto: 26335024-1 - 26817 Rhauderfehn / Westrhauderfehn - Rhauderfehn**

## Ulteriori informazioni

**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 Handelsregisterauszugs, 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: 26335024-1 - 26817 Rhauderfehn / Westrhauderfehn - 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)