

Rhauderfehn

Ihr neues Familienglück - Komplett saniertes Ein-/Zweifamilienhaus mit moderner Ausstattung

Número da propriedade: 25335109-2



www.von-poll.com

PREÇO DE COMPRA: 439.000 EUR • ÁREA: ca. 227 m² • QUARTOS: 7 • ÁREA DO TERRENO: 1.001 m²

Número da propriedade: 25335109-2 - 26817 Rhaderfehn

- Numa vista geral
- O imóvel
- Dados energéticos
- Uma primeira impressão
- Detalhes do equipamento
- Tudo sobre a localização
- Outras informações
- Pessoa de contacto

Número da propriedade: 25335109-2 - 26817 Rhauderfehn

Numa vista geral

Número da propriedade	25335109-2	Preço de compra	439.000 EUR
Área	ca. 227 m ²	Natureza	Casa unifamiliar / Moradia
Forma do telhado	Telhado de sela	Comissão para arrendatários	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Quartos	7	Modernização / Reciclagem	2025
Quartos	5	Tipo de construção	Sólido
Casas de banho	2	Área útil	ca. 45 m ²
Ano de construção	1978	Móveis	Terraço, WC de hóspedes, Jardim / uso partilhado, Cozinha embutida, Varanda
Tipo de estacionamento	3 x Lugar de estacionamento ao ar livre, 1 x Garagem		

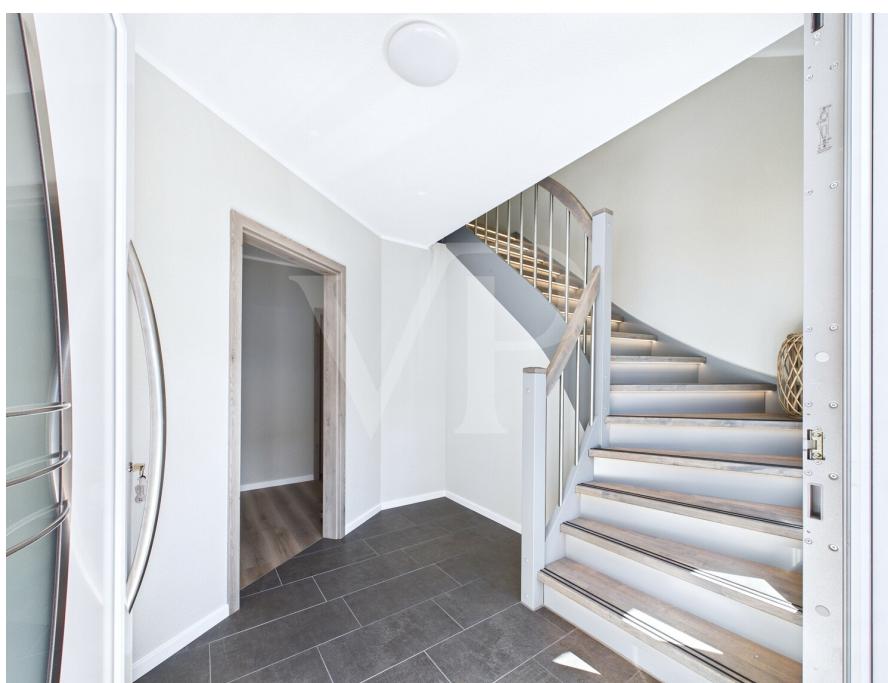
Número da propriedade: 25335109-2 - 26817 Rhaderfehn

Dados energéticos

Sistemas de aquecimento	Aquecimento central	Certificado Energético	Certificado de consumo de energia
Fonte de Energia	Gás natural leve	Consumo final de energia	88.80 kWh/m ² a
Certificado Energético válido até	20.03.2033	Classificação energética	C
Aquecimento	Gás	Ano de construção de acordo com o certificado energético	1978

Número da propriedade: 25335109-2 - 26817 Rhauderfehn

O imóvel



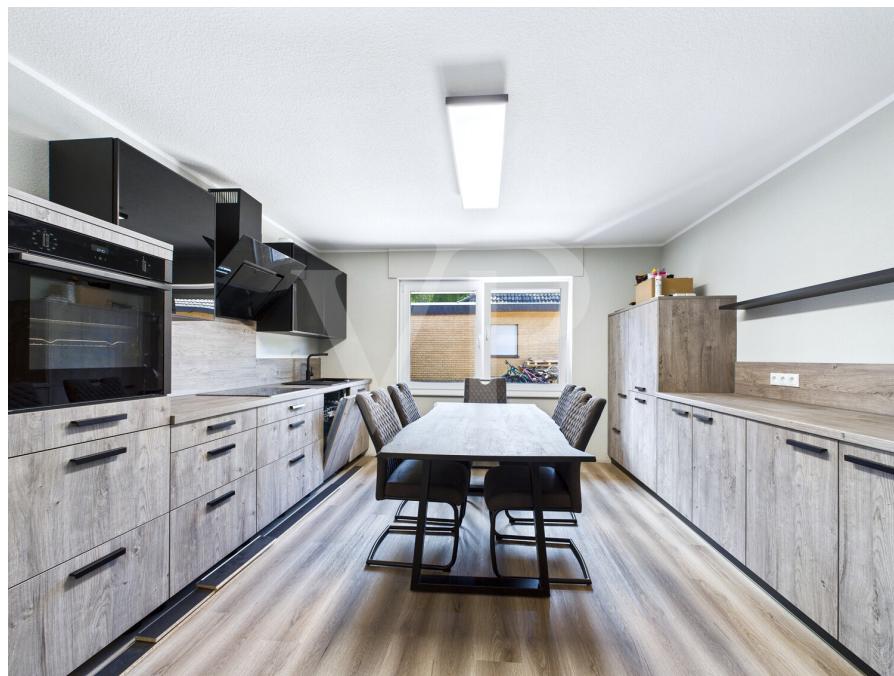
Número da propriedade: 25335109-2 - 26817 Rhauderfehn

O imóvel



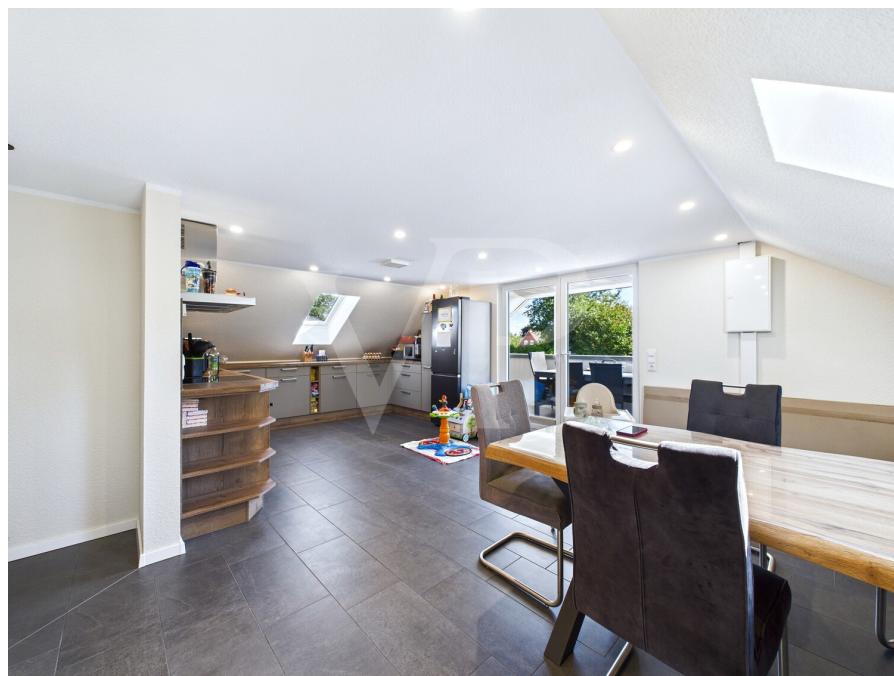
Número da propriedade: 25335109-2 - 26817 Rhaderfehn

O imóvel



Número da propriedade: 25335109-2 - 26817 Rhaderfehn

O imóvel



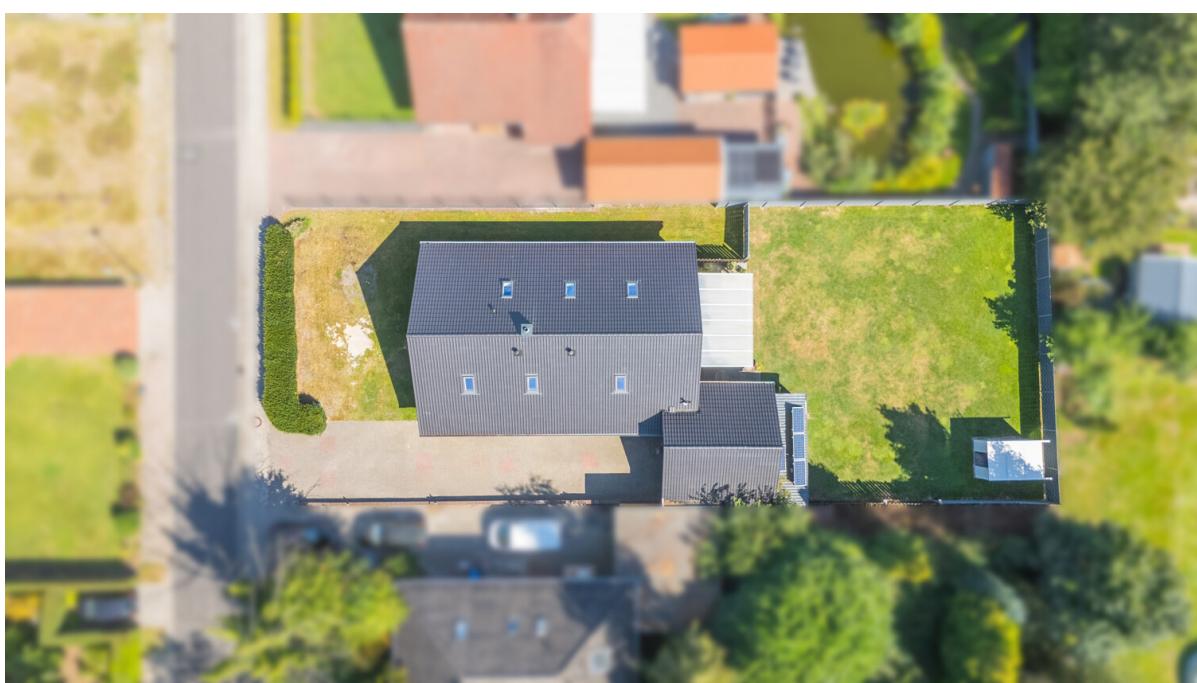
Número da propriedade: 25335109-2 - 26817 Rhaderfehn

O imóvel



Número da propriedade: 25335109-2 - 26817 Rhaderfehn

O imóvel



Número da propriedade: 25335109-2 - 26817 Rhaderfehn

O imóvel



Número da propriedade: 25335109-2 - 26817 Rhaderfehn

Uma primeira impressão

Dieses großzügige Einfamilienhaus, erbaut im Jahr 1978 und zuletzt umfangreich saniert und modernisiert, bietet mit einer Wohnfläche von ca. 227 m² und insgesamt 7 Zimmern hervorragende Wohnmöglichkeiten. Die ruhige Lage auf einem ca. 1001 m² großen, komplett eingezäunten Sonnengrundstück gibt Familien, Paaren und Menschen mit Platzbedarf beste Voraussetzungen, um ihre Wohnwünsche zu verwirklichen. Der komfortable Grundriss mit fünf Schlafzimmern und zwei modernen Badezimmern eröffnet vielseitige Nutzungsmöglichkeiten und stellt Raum für individuelle Lebensentwürfe bereit.

Die Immobilie präsentiert sich in einem sanierten Zustand. Wert auf Nachhaltigkeit und zeitgemäßen Wohnkomfort wurde bei der komplett abgeschlossenen Sanierung im Jahr 2024 gelegt: Neue 2- und 3-fach verglaste KST-Fenster mit elektrischen Außenjalosien, eine moderne Zentralheizung (erneuert in 2021), neues Dach mit Dämmung sowie modernisierte Leitungssysteme bieten ein zeitgemäßes Niveau. Die Fußbodenheizung sorgt für angenehmes Raumklima in allen Wohnbereichen. Sämtliche Fußbodenbeläge und Innentüren wurden 2024 erneuert.

Im Obergeschoss befindet sich eine hochwertige, neu eingebaute Küche und ein modernisiertes Duschbad. Auch das Erdgeschoss beinhaltet eine neue Küche. Das neue Dusch- und Wannenbad befindet sich aktuell noch in der Fertigstellung. Im großzügigen Wohnbereich des Erdgeschosses sorgt ein eingebauter Kaminofen für zusätzliche Behaglichkeit an kühleren Tagen. Der gelungene Grundriss erlaubt zudem eine Nutzung als zwei separate Wohneinheiten – ideal für Mehrgenerationenwohnen oder Arbeiten und Wohnen unter einem Dach.

Ein weiteres Highlight ist die überdachte Terrasse sowie eine Loggia mit langlebiger WPC- und Kunststoff-Ausstattung. Der großzügige Garten lädt zur aktiven Freizeitgestaltung ein und wird durch ein separates Gerätehaus ergänzt. Drei Außenstellplätze, eine Garage mit integriertem Werkstattbereich bieten ausreichend Platz für Fahrzeuge und Hobbys.

Hinzu kommt ein modernes Sicherheitssystem mit Videoüberwachung sowie die Be- und Entlüftungsanlage (derzeit nicht in Betrieb). Digitale Infrastruktur ist durch einen Glasfaseranschluss gewährleistet. Für zusätzliche Energieeffizienz sorgt ein Balkonkraftwerk mit einer Leistung von 1 kWh.

Die Ausstattung umfasst zwei hochwertige Einbauküchen (je eine pro Etage), moderne Tageslichtbäder mit Dusche und Badewanne, hochwertige Bodenbeläge sowie eine

elegante Holztreppe mit integrierter LED-Beleuchtung.

Diese Immobilie überzeugt durch ein stimmiges, durchdachtes Gesamtkonzept und umfangreiche Modernisierungen. Sie bietet großzügigen, flexiblen Wohnraum in bevorzugter, ruhiger Wohnlage und steht nach Abschluss der letzten Fertigstellungen im Erdgeschoss bereit für den sofortigen Bezug.

Gerne unterstützen wir Sie bei weiteren Fragen oder einem Besichtigungstermin. Nutzen Sie die Gelegenheit, sich von den Vorzügen dieser Immobilie persönlich zu überzeugen.

Número da propriedade: 25335109-2 - 26817 Rhaderfehn

Detalhes do equipamento

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 Außenjalouslyen
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
Balkenkraftwerk (1kWh)
Holztreppe mit LED-Beleuchtung
Be- und Entlüftungsanlage (nicht in Betrieb)
Geräteschuppen
Terrassenüberdachung

Número da propriedade: 25335109-2 - 26817 Rhauderfehn

Tudo sobre a localização

Dieses charmante Einfamilienhaus befindet sich in Westrhauderfehn, einem kleinen Ortsteil von Rhauderfehn am Hahnentanger See

Hier genießen sie die Kombination aus ruhiger Umgebung, naturnaher Lage und unmittelbarer Nähe zum Ortskern Rhauderfehn. 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.

Número da propriedade: 25335109-2 - 26817 Rhaderfehn

Outras informações

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 Geldwäschegegesetz (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 Geldwäschegegesetz 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.

Número da propriedade: 25335109-2 - 26817 Rhauderfehn

Pessoa de contacto

Para mais informações, queira contactar a sua pessoa de contacto:

Nils Onken

Fockenbollwerkstraße 1, 26603 Aurich

Tel.: +49 4941 - 99 03 98 0

E-Mail: ostfriesland@von-poll.com

Para o aviso de isenção de responsabilidade da von Poll Immobilien GmbH

www.von-poll.com