

Rhauderfehn

Sanierte Wohlfühloase in ruhiger Lage von Rhauderfehn – Großzügiges EFH für Ihre Wohnträume

CODE DU BIEN: 25335109-1



www.von-poll.com

PRIX D'ACHAT: 439.000 EUR • SURFACE HABITABLE: ca. 227 m² • PIÈCES: 7 • SUPERFICIE DU TERRAIN: 1.001 m²

CODE DU BIEN: 25335109-1 - 26817 Rhaderfehn

- En un coup d'œil
- La propriété
- Informations énergétiques
- Une première impression
- Détails des commodités
- Tout sur l'emplacement
- Plus d'informations
- Contact

CODE DU BIEN: 25335109-1 - 26817 Rhaderfehn

En un coup d'œil

CODE DU BIEN	25335109-1
Surface habitable	ca. 227 m²
Type de toiture	à deux versants
Pièces	7
Chambres à coucher	5
Salles de bains	2
Année de construction	1978
Place de stationnement	3 x surface libre, 1 x Garage

Prix d'achat	439.000 EUR
Type de bien	Maison individuelle
Commission pour le locataire	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Modernisation / Rénovation	2025
État de la propriété	Refait à neuf
Technique de construction	massif
Surface de plancher	ca. 45 m²
Aménagement	Terrasse, WC invités, Jardin / utilisation partagée, Bloc-cuisine, Balcon

CODE DU BIEN: 25335109-1 - 26817 Rhauderfehn

Informations énergétiques

Type de chauffage	Chauffage centralisé	Certification énergétique	Certificat de performance énergétique
Chauffage	Gaz naturel léger	Consommation finale d'énergie	88.80 kWh/m²a
Certification énergétique valable jusqu'au	20.03.2033	Classement énergétique	C
Source d'alimentation	Gaz	Année de construction selon le certificat énergétique	1978

CODE DU BIEN: 25335109-1 - 26817 Rhaderfehn

Une première impression

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 Außenjalousien, 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.

CODE DU BIEN: 25335109-1 - 26817 Rhaderfehn

Détails des commodités

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

CODE DU BIEN: 25335109-1 - 26817 Rhaderfehn

Tout sur l'emplacement

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.

CODE DU BIEN: 25335109-1 - 26817 Rhaderfehn

Plus d'informations

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.

CODE DU BIEN: 25335109-1 - 26817 Rhauderfehn

Contact

Pour de plus amples informations, veuillez contacter votre personne de contact :

Nils Onken

Fockenbollwerkstraße 1, 26603 Aurich

Tel.: +49 4941 - 99 03 98 0

E-Mail: ostfriesland@von-poll.com

Vers la clause de non-responsabilité de von Poll Immobilien GmbH

www.von-poll.com