Rhauderfehn

Ihre Ideen. Ihr Zuhause. Ihre Möglichkeiten - Einfamilienhaus in ruhiger Wohnlage

Objektnummer: 263350551



KAUFPREIS: 149.000 EUR • WOHNFLÄCHE: ca. 152 m^2 • ZIMMER: 5 • GRUNDSTÜCK: 598 m^2

Objektnummer: 263350551 - 26817 Rhauderfehn

- Auf einen Blick
- Die Immobilie
- Auf einen Blick: Energiedaten
- Ein erster Eindruck
- Ausstattung und Details
- Alles zum Standort
- Sonstige Angaben
- Ansprechpartner

Objektnummer: 263350551 - 26817 Rhauderfehn

Auf einen Blick

Objektnummer	263350551
Wohnfläche	ca. 152 m²
Dachform	Satteldach
Zimmer	5
Schlafzimmer	4
Badezimmer	2
Baujahr	1965
Stellplatz	2 x Freiplatz, 1 x Garage

Kaufpreis	149.000 EUR
Haustyp	Einfamilienhaus
Provision	Käuferprovision 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Zustand der Immobilie	Sanierungsbedürftig
Bauweise	Massiv
Nutzfläche	ca. 22 m²
Ausstattung	Garten/-mitbenutzung, Einbauküche

Objektnummer: 263350551 - 26817 Rhauderfehn

Auf einen Blick: Energiedaten

Heizungsart	Zentralheizung
Wesentlicher Energieträger	Erdgas schwer
Energieausweis gültig bis	30.06.2036
Befeuerung	Gas

Energieausweis	Bedarfsausweis
Endenergiebedarf	357.4 kWh/m²a
Energie-Effizienzklasse	H
Baujahr laut Energieausweis	1965

Objektnummer: 263350551 - 26817 Rhauderfehn

Die Immobilie





Objektnummer: 263350551 - 26817 Rhauderfehn

Die Immobilie





Objektnummer: 263350551 - 26817 Rhauderfehn

Die Immobilie





Objektnummer: 263350551 - 26817 Rhauderfehn

Die Immobilie





Objektnummer: 263350551 - 26817 Rhauderfehn

Die Immobilie



Objektnummer: 263350551 - 26817 Rhauderfehn

Ein erster Eindruck

Dieses Einfamilienhaus auf einem großzügigen Eckgrundstück bietet vielfältige Möglichkeiten für alle, die ein Zuhause nach eigenen Vorstellungen gestalten möchten. Mit insgesamt fünf Zimmern, darunter vier Schlafzimmer, eignet sich die Immobilie ideal für Familien oder Paare.
Das Haus verfügt über zwei Badezimmer – ein Wannenbad im Erdgeschoss sowie ein weiteres Vollbad im Dachgeschoss – und bietet durch die teilweise ebenerdige Nutzung flexible Wohnmöglichkeiten für verschiedene Lebenssituationen. Ein Hauswirtschaftsraum sorgt für zusätzlichen Stauraum und praktische Abstellflächen.

Im Erdgeschoss befinden sich die zentralen Wohnbereiche: eine Küche, ein großzügiges Wohnzimmer mit angrenzendem Essbereich, ein Schlafzimmer sowie ein Badezimmer mit Wanne. Ergänzt wird diese Ebene durch einen Hauswirtschaftsraum, der praktische Abstell- und Nutzflächen im Alltag bietet und einen Nebeneingang zum Haus bereithält.
Im Dachgeschoss stehen die drei weiteren Räume zur Verfügung, die sich ideal als Schlaf-, Gäste- oder Kinderzimmer eignen, sowie ein zusätzliches Vollbad.
Für Fahrzeuge stehen eine Garage sowie mehrere Freistellplätze direkt am Haus bereit. Das großzügige Eckgrundstück bietet zudem vielseitige Möglichkeiten zur individuellen Gestaltung der Außenanlagen.

Die Immobilie befindet sich in einem sanierungsbedürftigen Zustand. Insbesondere die Bäder sowie die Elektrik entsprechen nicht mehr den heutigen Standards und bieten neuen Eigentümern die Chance, moderne Wohnideen und zeitgemäße Technik nach eigenen Vorstellungen umzusetzen.

Mit seiner soliden Grundstruktur sowie einer guten Raumaufteilung bietet dieses Einfamilienhaus eine Grundlage für individuelle Gestaltungsmöglichkeiten.

Objektnummer: 263350551 - 26817 Rhauderfehn

Ausstattung und Details

Einfamilienhaus
Eckgrundstück
Garage
Freistellplätze
Ebenerdig bewohnbar
Wannenbad im Erdgeschoss
Vollbad im Dachgeschoss
Vier mögliche Schlafzimmer
Hauswirtschaftsraum
Sanierungsbedarf
Alte Bäder
Alte Elektrik
Teilkeller

Objektnummer: 263350551 - 26817 Rhauderfehn

Alles zum Standort

Die Immobilie befindet sich im Ortsteil Langholt der Gemeinde Rhauderfehn im Landkreis Leer in Ostfriesland. Es handelt sich um eine ruhige, überwiegend wohngeprägte Lage in einer Anliegerstraße mit dörflichem Charakter. Die Umgebung ist von Ein- und Zweifamilienhäusern geprägt.
Die Versorgung des täglichen Bedarfs erfolgt überwiegend in den nahegelegenen Ortsteilen von Rhauderfehn, insbesondere in Westrhauderfehn und Rhaudermoor. Dort befinden sich Supermärkte, Bäckereien, Apotheken, Banken sowie weitere Dienstleistungsangebote, sodass Einkäufe und Besorgungen in kurzer Fahrzeit erledigt werden können.

Im Bereich Bildung ist Langholt an das Schulangebot der Gemeinde Rhauderfehn angebunden. In der näheren Umgebung befinden sich mehrere Grundschulen, und weiterführende Schulen. Ergänzt wird das Bildungsangebot durch Kindertagesstätten und Kindergärten in den angrenzenden Ortsteilen, die eine wohnortnahe Betreuung ermöglichen.

Die medizinische Versorgung ist über Hausarztpraxen, Zahnärzte und Apotheken in Rhauderfehn sowie im nahegelegenen Leer sichergestellt. Auch größere Einkaufs- und Dienstleistungsangebote sowie eine umfassendere Infrastruktur bieten die nahegelegenen Städte Leer und Papenburg. Die regionale Verkehrsanbindung erfolgt über die umliegenden Landes- und Bundesstraßen, wodurch die umliegenden Orte gut erreichbar sind. Insgesamt handelt es sich um eine ruhige Wohnlage im ländlichen Raum mit dennoch guter Anbindung an die örtliche Infrastruktur.

Objektnummer: 263350551 - 26817 Rhauderfehn

Sonstige Angaben

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.

Objektnummer: 263350551 - 26817 Rhauderfehn

Ansprechpartner

Weitere Informationen erhalten Sie über Ihren Ansprechpartner:

Nils Onken

Fockenbollwerkstraße 1, 26603 Aurich
Tel.: +49 4941 - 99 03 98 0
E-Mail: ostfriesland@von-poll.com

Zum Impressum der von Poll Immobilien GmbH

www.von-poll.com