

## \*\*\*Teilsaniertes Landhaus mit Einliegerwohnung in ruhiger Lage von Rhaudefehn\*\*\*

### Preise & Kosten

Käufer-Provision	Ja
Käufercourtage	3,57 %, Courtage inkl. MwSt.
Freitext Courtage	Der hälftige Anteil der Käuferprovision beträgt 3,57 % des beurkundeten Kaufpreises und ist fällig bei Beurkundung des Kaufvertrags. Wir gewähren ein Zahlungsziel von 30 Tagen nach Erhalt der Rechnung, bzw. bei notarieller Aufforderung der Kaufpreiszahlung. Das neue Gesetz zur Verteilung der Maklerkosten nach § 656c BGB findet hier Anwendung. Wir haben einen provisionspflichtigen Maklervertrag in gleicher Höhe mit der Verkäuferseite abgeschlossen.
Kaufpreis	298.000 €
Kaufpreis pro Fläche	1.497,49 € (m <sup>2</sup> )



### Objektbeschreibung

Willkommen in diesem charmanten, teilsaniertem Landhaus, das in einer ruhigen Seitenstraße von Rhaudefehn liegt. Das Grundbaujahr des Hauses ist 1913, wobei es im Jahr 2023 hochwertig teil saniert wurde, um modernen Wohnkomfort zu bieten.

Die Hauptwohnung des Landhauses verfügt über großzügige 4 Zimmer, eine Küche und zwei Bäder auf einer Wohnfläche von circa 199 Quadratmetern. Ein perfektes Layout für Familien, die viel Platz schätzen. Zusätzlich bietet eine separate 2 Zimmer Einliegerwohnung mit etwa 100 Quadratmetern Wohnfläche inklusive Ausbaureserve Flexibilität und vielfältige Nutzungsmöglichkeiten.

Das Grundstück erstreckt sich über großzügige 1300 Quadratmeter und bietet einen unverbauten Weitblick, der zum Entspannen und Genießen einlädt. Die ruhige Lage in einer Seitenstraße verspricht eine erholsame Atmosphäre und Privatsphäre.

**Besondere Merkmale:**

Eine besondere Investition in die Nachhaltigkeit ist die Installation einer 14 KW Photovoltaikanlage auf dem neu gedeckten Dach, die nicht nur die Umwelt schont, sondern auch langfristig Energiekosten reduziert.

## Angaben zur Immobilie

Wohnfläche	299 m <sup>2</sup>
Nutzfläche	80 m <sup>2</sup>
Grundstücksfläche	1.300 m <sup>2</sup>
Zimmer	6
Schlafzimmer	3
Badezimmer	2
Größe Balkon/Terrasse	25 m <sup>2</sup>
Anzahl Stellplätze	2
Baujahr	1913
Zustand des Objektes	Modernisiert
Alt-/Neubau	Altbau
Verkaufsstatus	offen
Letzte Modernisierungen	2023
Verfügbar ab	nach Vereinbarung



## Lage

Dieses Landhaus mit Einliegerwohnung befindet sich im Zentrum von Rhaderfehn, in einer ruhigen Nebenstraße. Rhaderfehn ist eine Gemeinde im ostfriesischen Landkreis Leer in Niedersachsen. Wegen der guten Lage des Hauses kann man zu Fuß verschiedene Einkaufsläden, sowie Baumärkte, Banken, Drogerien, Apotheken und Restaurants erreichen. Natürlich kann man auch mit dem Auto schnell Tankstellen abfahren und gelangt schnell nach Ostrhaderfehn oder auch über Collinghorst zur B70, durch die man nach Leer und Papenburg fährt. Eine Autobahnauffahrt erreicht man von der Lage des Hauses schnell, wenn man über Stickhausen/Filsum fährt, was ziemlich in der Nähe liegt..

## Ausstattung

Stellplatzart	Garage
Dachform	Satteldach
Bauweise	Massiv



## Ausstattung

Individuelle Ausstattungsmerkmale:

- Glasfaser

Zusammenfassung:

Dieses Wohnobjekt in Rhaderfehn bietet ein harmonisches Zusammenspiel aus traditionellem Charme und modernem Wohnkomfort. Mit großzügiger Wohnfläche, einer Einliegerwohnung, einem weitläufigen Grundstück und einer nachhaltigen Energieversorgung durch die Photovoltaikanlage ist dieses Anwesen ein ideales Zuhause für anspruchsvolle Käufer, die das Landleben in einer ruhigen Umgebung genießen möchten.

- Wir übersenden Ihnen gerne eine "Vorher-Nachher" Bilderdokumentation der Sanierung
  - Auf Wunsch kann der Innenausbau vollendet werden -
  - Bei Übernahme des aktuellen Ausbaustandes, verhandeln wir gerne Ihr Kaufgebot
  - Sprechen Sie uns nach der Besichtigung gerne an
  - Weitere Objektunterlagen wie Grundrisse, Wohnflächenberechnung, usw. folgen in Kürze
- Ein Energieausweis ist in Auftrag gegeben und wird umgehend nach Erhalt veröffentlicht.



## Sonstiges

Der hälftige Anteil der Käuferprovision beträgt 3,57 % des beurkundeten Kaufpreises und ist fällig bei Beurkundung des Kaufvertrags. Wir gewähren ein Zahlungsziel von 30 Tagen nach Erhalt der Rechnung. Das neue Gesetz zur Verteilung der Maklerkosten nach § 656c BGB findet hier Anwendung. Wir haben einen provisionspflichtigen Maklervertrag in gleicher Höhe mit der Verkäuferseite abgeschlossen. Ihr Ansprechpartner bei A.F.P. Immobilien Gruppe Viol: Dieter Viol Tel: 04955 - 92 69 800 Mobil: 0176 – 390 308 39 Mail: Dieter.Viol@afp.immo

Impressum: A.F.P. Immobilien Gruppe Viol Großwolder Str. 132 - 26810 Westoverledingen Inhaber: Dieter Viol Berufsaufsichtsbehörde: Erlaubnis zur Durchführung des Maklergewerbes nach § 34c GewO erteilt durch die Industrie- u. Handelskammer für Ostfriesland und Papenburg in Ringstr. 4 - 26721 Emden Steuernummer: 60/145/00468 USt-ID: DE325427047 Mail: buero@afp.



afpimmobilien.de Jede/r Lizenzmakler/In arbeitet rechtlich eigenständig. Jede/r Maklerassistent/In und jede/r Immobilienberater/In arbeiten im Auftrag von A.F.P. Immobilien Gruppe Viol. Innerhalb der A.F.P. Immobilien Gruppe Viol firmieren die A.F.P. Immobilien Viol, A.F.P. Immobilienservice Viol, A.F.P. - Hausverwaltung, A.F.P. - Hauswartservice. Rechtlich eigenständige Lizenzmakler innerhalb der Gruppe sind: A.F.P. - Geerds Immobilien, A.F.P. - Lengert Immobilien sowie die V.G.L. Immobilien An-u. Verkauf GbR.

Sie möchten Ihre jetzige Immobilie verkaufen oder vermieten und suchen einen engagierten Partner für die erfolgreiche Vermarktung Ihrer Immobilie? Gern bieten wir Ihnen unsere professionelle Dienstleistung an! Vereinbaren Sie einfach einen unverbindlichen Termin mit uns. Sonstiges: Wichtiger Hinweis: Wir bitten um Verständnis dafür, dass wir detaillierte Informationen zu unseren Objekten nur erteilen, wenn Sie in Ihrer Mail-Anfrage Ihre vollständige Adresse und Ihre Telefonnummer, unter der wir Sie tagsüber erreichen können, angeben.



Nur so können wir auf Ihre Anfrage schnell reagieren.

Online-Streitbeilegung gemäß Art. 14 Abs. 1 ODR-VO: Die Europäische Kommission stellt eine Plattform zur Online-Streitbeilegung (OS) bereit, die Sie unter <http://ec.europa.eu/consumers/odr/> finden. Für Inhalte und Informationen Dritter übernimmt A.F.P. Immobilien Gruppe Viol keine Haftung. Insbesondere schließt A.F.P. Immobilien Gruppe Viol jegliche Haftung aus, die sich aus fehlerhaften Angaben in Folge von automatischen Angebots-Datenimporten ergeben..



IMG\_3788



IMG\_3790



IMG\_3791



IMG\_3796



IMG\_3797



IMG\_3798



IMG\_3792



IMG\_3830



IMG\_3812



Ausbau ELW



Ausbau ELW



Ausbau ELW



Ausbau ELW



AUsbau ELW



Ausbau ELW



AUsbau ELW



Ausbaureserve



Ausbaureserve

## Anbieter

A.F.P. Immobilien Gruppe Viol  
Großwolder Str. 132  
26810 Westoverledingen

Zentrale

+49 4955-9269800

Fax

E-Mail

[dieter.viol@afp.immo](mailto:dieter.viol@afp.immo)

Webseite