Ostfriesischer Charme und viel Platz im Grünen – Fehnhaus mit Entwicklungsmöglichkeiten

Preise & Kosten

Käufercourtage	4,17 %
Courtage	Der hälftige Anteil der Käuferprovision beträgt 4,17 % 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.
Kaufpreis	149.900 €



Objektbeschreibung

Dieses ostfriesische Fehnhaus wurde ursprünglich ca. im Jahr 1935 erbaut und bietet heute auf ca. 118 m² Wohnfläche ein Zuhause für Menschen, die Ruhe, Freiraum und ein naturnahes Wohnumfeld zu schätzen wissen.
Das zum Verkauf stehende Grundstück umfasst voraussichtlich ca. 1.000 m² und bietet ein großzügiges, naturnahes Umfeld. Alter Baumbestand, verschiedene Pflanzen und Stauden prägen den Garten und verleihen ihm einen gewachsenen Charakter. Hier bieten sich vielfältige Möglichkeiten für Erholung, Freizeit und die Verwirklichung eigener Gestaltungsideen.
Im Laufe der Jahre wurden bereits verschiedene Modernisierungsmaßnahmen durchgeführt. Die Fenster des Wohnhauses wurden in den 1970er-Jahren durch Kunststofffenster mit Doppelverglasung ersetzt, die Haustür ca. im Jahr 2000 erneuert. Auch die technische Ausstattung wurde modernisiert: Die Elektroleitungen wurden erneuert und mit FI-Schutzschalter ausgestattet. Die Gastherme stammt aus dem Jahr 2015.

Angaben zur Immobilie

Wohnfläche	118 m²
Grundstücksfläche	1.000 m²
Zimmer	4
Schlafzimmer	3
Badezimmer	1
separate WCs	1
Baujahr	1935
Letzte Modernisierungen	2018



Neben dem Wohnzimmer und der Küche stehen hier zwei Schlafzimmer zur Verfügung. Das moderne Badezimmer ist mit einer bodengleichen Dusche ausgestattet und bietet zeitgemäßen Komfort. Im Badezimmer sowie in weiteren Bereichen des Hauses sorgt eine Fußbodenheizung für angenehme Wärme.
Ergänzt wird das Raumangebot durch ein separates Gäste-WC, einen Abstellraum sowie einen Hauswirtschafts-/Heizungsraum.
Von der Küche beziehungsweise dem Wohnbereich aus besteht ein Zugang zur Terrasse. Besonders in den wärmeren Monaten entsteht hier ein zusätzlicher Ort für entspannte Stunden im Freien. Der Blick in den Garten und die offene Umgebung unterstreichen den ruhigen Charakter der Immobilie.
Im Obergeschoss befinden sich ein weiteres Schlafzimmer, ein Abstellraum sowie ein Durchgangszimmer. Dieses eignet sich beispielsweise als Büro oder Arbeitsbereich und bietet zusätzlichen Raum für individuelles Wohnen oder Arbeiten.
Hinweis zur Grundstücksaufteilung und Nutzung:
Das ursprünglich ca.

Ausstattung

Bad	Dusche
Boden	Fliesen, Teppich, Laminat, Linoleum
Befeuerung	Gas
Gartennutzung	Ja
Unterkellert	Nein
Abstellraum	Ja
Bauweise	Massiv
Gäste-WC	Ja



722 m² große Grundstück wird im Zuge des Verkaufs neu aufgeteilt. Für den Verkauf ist eine Grundstücksfläche von voraussichtlich ca. 1.000 m² vorgesehen. Der rückwärtige Grundstücksbereich einschließlich des Nebengebäudes mit Doppelgarage verbleibt zunächst beim derzeitigen Eigentümer. Die Zufahrt zum rückwärtigen Grundstücksbereich erfolgt weiterhin über die gemeinsame Grundstückszufahrt. Der derzeitige Eigentümer wird diese auch künftig nutzen, um sein Nebengebäude zu erreichen und dort Stellmöglichkeiten für seine Fahrzeuge in Anspruch zu nehmen. Die genaue Aufteilung und Nutzung der Zufahrts- und Stellplatzflächen sowie die hierfür erforderlichen Regelungen sind im Zuge der Grundstücksteilung noch verbindlich abzustimmen.
Perspektive für die Zukunft – der rückwärtige Grundstücksbereich:
Der zunächst beim Eigentümer verbleibende Grundstücksbereich umfasst neben weiteren Gartenflächen auch ein Nebengebäude, das zusätzliche Nutzungsmöglichkeiten bietet.

Energieausweis

Gebäudeart	Wohnimmobilie
Energieausweis Art	Bedarf
Gültig bis	2036-09-15
Endenergiebedarf	175,82
Baujahr lt. Energieausweis	1935
Erstellungsdatum	Ausgestellt ab dem 01.05.2014
Ausstelldatum	16.09.2026
Energieeffizenzklasse	F
Primärenergieträger	Gas

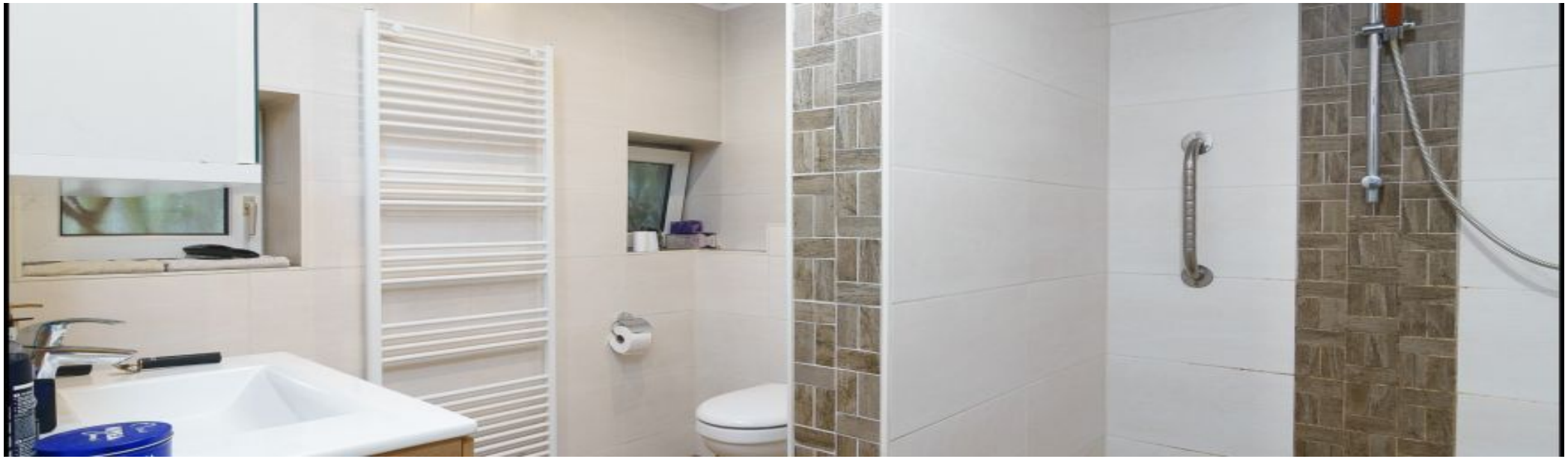


Eine kleine Küche und ein Badezimmer befinden sich gemeinsam in einem Raum.
Für Interessenten besteht die Möglichkeit, bereits im Zuge des jetzigen Verkaufs oder zu einem späteren Zeitpunkt eine Vereinbarung über den möglichen Erwerb dieses Grundstücksteils zu treffen. Die näheren Einzelheiten können individuell abgestimmt werden.
Diese Immobilie verbindet den Charakter eines traditionellen ostfriesischen Fehnhauses mit einem gewachsenen Grundstück, bereits erfolgten Modernisierungen und Raum für individuelle Ideen. Die offene Lage mit Abstand zu den Nachbarn bietet Ruhe und Privatsphäre – ein Zuhause für Menschen, die nicht nur ein Haus, sondern ein Wohnumfeld mit Freiraum und Entwicklungsmöglichkeiten suchen.



Lage

Die Gemeinde Uplengen liegt im Nordosten des Landkreises Leer und verbindet ländliches Wohnen mit einer guten Erreichbarkeit der umliegenden Städte und Gemeinden. Mit ihren insgesamt 19 Ortschaften und der weitläufigen Landschaft ist Uplengen geprägt von Wiesen, Moorflächen, Wallhecken, Kanälen und einer für Ostfriesland typischen, naturnahen Umgebung.
Der Verwaltungssitz befindet sich im Ortsteil Remels, der als Grundzentrum der Gemeinde eine zentrale Versorgungsfunktion übernimmt. Hier finden sich unter anderem verschiedene Einkaufsmöglichkeiten, Ärzte, Apotheken, Schulen, Kindergärten sowie weitere Einrichtungen des täglichen Bedarfs.
Auch die Verkehrsanbindung ist für eine ländlich geprägte Gemeinde gut ausgebaut. Die Autobahn A 28 verläuft durch den südlichen Bereich des Gemeindegebiets und ermöglicht eine gute Verbindung in Richtung Leer und Oldenburg. Ergänzt wird die Verkehrsinfrastruktur durch mehrere Landesstraßen sowie Busverbindungen in die umliegenden Städte und Gemeinden.



Die abwechslungsreiche Landschaft und die zahlreichen Möglichkeiten zur Freizeitgestaltung in der Natur unterstreichen den hohen Wohn- und Erholungswert der Region.
Die Gemeinde verbindet somit naturnahes Wohnen, ein gewachsenes Umfeld und eine gute Erreichbarkeit miteinander – eine passende Umgebung für Familien, Berufspendler und alle, die ein Zuhause mit Ruhe und Freiraum suchen..



Ausstattung

- Ostfriesisches Fehnhaus mit ca. 118 m² Wohnfläche
- Großzügiges Grundstück mit ca. 1.000 m²
- Gewachsener Garten mit altem Baumbestand und vielfältiger Bepflanzung
- Modernes Badezimmer mit bodengleicher Dusche
- Fußbodenheizung im Badezimmer und weiteren Bereichen
- Zwei Schlafzimmer im Erdgeschoss
- Weiteres Schlafzimmer im Obergeschoss
- Zusätzlicher Raum, ideal als Büro oder Arbeitsbereich
- Separates Gäste-WC
- Terrasse mit Blick in den Garten
- Gastherme aus dem Jahr 2015
- Elektroleitungen erneuert, FI-Schalter.



Sonstiges

Der hälftige Anteil der Käuferprovision beträgt 4,17 % 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:
Sebastian Rindsland
Tel: 04952 - 99 71 758
Mobil: 0157 - 349 20 30 2
Mail: sebastian.rindsland@afp.immo
Impressum:
Rindsland Immobilien - Lizenzmakler der A.F.P. Immobilien Gruppe Viol
Großwolder Str. 132 - 26810 Westoverledingen
Inhaber: Sebastian Rindsland
Berufsaufsichtsbehörde: Erlaubnis zur Durchführung des Maklergewerbes nach § 34c GewO erteilt durch die Industrie-u. Handelskammer für Ostfriesland und Papenburg in Ringstr. 4 - 26721 Emden
Mail: sebastian.



immo
Web: www.afpimmobilien.de
Rindsland Immobilien ist Lizenzmakler/In und arbeitet rechtlich eigenständig. Jede/r Maklerassistent/In und jede/r Immobilienberater/In arbeiten im Auftrag von A.F.P. Immobilien Gruppe Viol.
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.
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. Um unnötige Rückfragen zu vermeiden, füllen Sie das Kontaktformular bitte vollständig aus. Nur so können wir auf Ihre Anfrage schnell reagieren.
Wir sind nicht bereit oder verpflichtet, an Streitbeilegungsverfahren vor einer Verbraucherschlichtungsstelle teilzunehmen.



Für Inhalte und Informationen Dritter übernimmt A.F.P. Immobilien Gruppe Viol sowie deren Unterfirmen und Lizenzmakler keine Haftung.
Insbesondere schließt A.F.P. Immobilien Gruppe Viol sowie deren Unterfirmen und Lizenzmakler jegliche Haftung aus, die sich aus fehlerhaften Angaben in Folge von automatischen Angebots-Datenimporten ergeben..



Wohnzimmer



Wohnzimmer



Schlafzimmmer 1



Eingangsbereich Flur Küche



Küche



Esszimmer



Esszimmer



Abstellraum



Heizungs- / Hauswirtschaftsraum



Durchgangszimmer OG



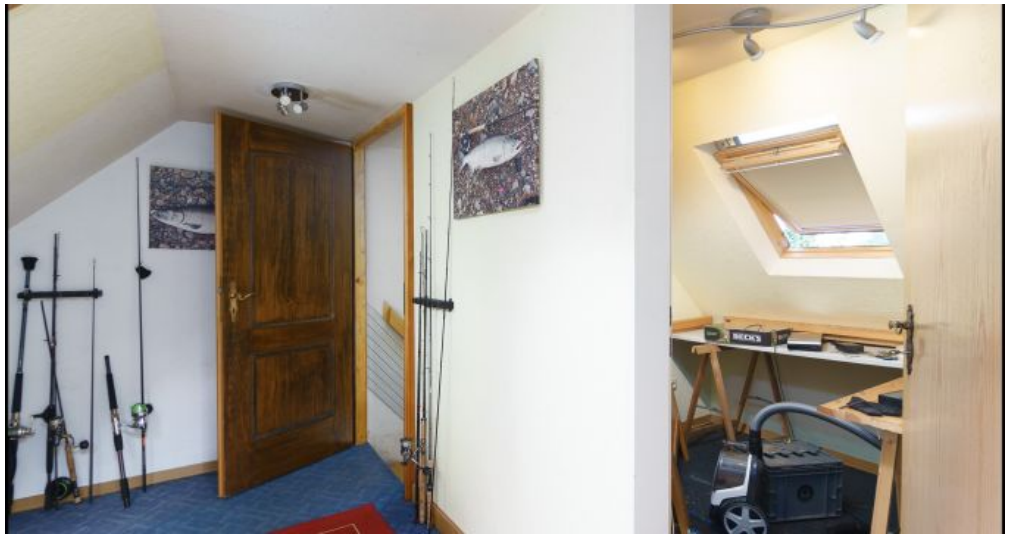
Schlafzimmer OG



Schlafzimmer OG



Schlafzimmer OG



Durchgangszimmer OG



Durchgangszimmer OG



Hintereingang



Terrasse / Outdoorküche



Terrasse



Garten



Garten



Garten



Garten

Anbieter

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

Zentrale	+49 4955-9269800
E-Mail	dieter.viol@afp.immo