Wohnhaus in Collinghorst auf ca. 2.147 m² großem Grundstück – perfekt für Familien Kachelofen, Saunahaus und Platz für Tiere

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	219.900 €



Objektbeschreibung

Dieses urige Wohnhaus aus der Zeit um 1950 wurde durch einen Anbau in den 1980er-Jahren erweitert und bietet auf einem ca. 2.147 m² großen Grundstück viel Platz für individuelle Wohnideen und eine vielseitige Gestaltung des Außenbereichs. Neben dem Wohnraumangebot auf zwei Ebenen stehen zusätzliche Nutzflächen im Keller sowie im Nebengebäude zur Verfügung. Insbesondere Naturliebhaber und Menschen mit einer Vorliebe für Tiere finden hier viel Freiraum, um ihre persönlichen Vorstellungen zu verwirklichen.
Im Erdgeschoss befinden sich die zentralen Wohnbereiche. Im Wohn- und Esszimmer sorgt ein Kachelofen für eine gemütliche Atmosphäre. Ein weiterer Raum wird derzeit als Stube genutzt und bietet direkten Zugang zum Badezimmer mit Badewanne und Dusche. Die Küche wurde nach Angaben der Eigentümer vor etwa sechs Jahren erneuert und kann nach Absprache im Haus verbleiben. Ein Schlafzimmer, Gäste-WC sowie ein Hauswirtschaftsraum ergänzen das Raumangebot auf dieser Ebene.

Angaben zur Immobilie

Wohnfläche	160 m²
Grundstücksfläche	2.147 m²
Zimmer	5
Badezimmer	2
separate WCs	1
Balkone	1
Terrassen	1
Baujahr	1950



Ein eingebauter Treppenlift erleichtert den Zugang und kann nach Absprache übernommen werden.
Die obere Etage bietet weitere Räume und individuelle Gestaltungsmöglichkeiten. Im Flurbereich sind bereits Wasseranschlüsse vorhanden, die ursprünglich für den Einbau einer Küche vorgesehen waren.
Ein Wohnraum mit neuem Sanitärbereich, ausgestattet mit Dusche und WC, verfügt über einen direkten Zugang zur Dachterrasse. Der modernisierte Badbereich ist mit hellen, gemusterten Fliesen gestaltet. Ein weiteres Schlafzimmer sowie ein kleiner Abstellraum unter der Dachschräge vervollständigen das Platzangebot.
Die Dachterrasse liegt auf dem Flachdach des in den 1980er-Jahren errichteten Anbaus und ist von einem verzinkten Geländer eingefasst. Sie schafft einen zusätzlichen Außenbereich und bietet die Möglichkeit, die obere Etage um einen Platz im Freien zu erweitern.
Zwei Kellerräume unterhalb des Anbaus bieten zusätzliche Abstell- und Nutzmöglichkeiten. Weitere Nutzflächen stehen im Nebengebäude mit Garage und Werkstatt zur Verfügung.

Ausstattung

Bad	Dusche, Wanne
Kamin	Ja
Befeuerung	Gas
Gartennutzung	Ja
Sauna	Ja
Unterkellert	teils
Abstellraum	Ja
Dachform	Satteldach
Bauweise	Massiv
Gäste-WC	Ja



Auch der Außenbereich hält weitere Möglichkeiten bereit: Neben einer Terrasse gehört ein Saunahäuschen mit eingebauter Elektro-Sauna zur Ausstattung. Die Terrasse wurde nach Angaben der Eigentümer vor einigen Jahren angelegt, ist jedoch noch nicht vollständig fertiggestellt.
Die Wärmeversorgung erfolgt über eine Gasheizungsanlage, für die im Jahr 2015 ein Wärmecontracting vereinbart wurde. Die Anlage befindet sich derzeit noch im Eigentum des Anbieters, kann nach Angaben der Eigentümer jedoch käuflich übernommen werden. Die Immobilie verfügt über überwiegend doppelt verglaste Fenster sowie teilweise erneuerte Heizkörper. Ein Glasfaseranschluss ist vorhanden. Die elektrische Anlage ist mit Kippsicherungen und FI-Schutzschaltern ausgestattet. Die Abwasserentsorgung erfolgt nach den vorliegenden Angaben über ein Zweikammersystem.
Die Immobilie verbindet den Charakter eines urigen Wohnhauses mit einem später ergänzten Anbau und einem großzügigen Grundstück.

Energieausweis

Gebäudeart	Wohnimmobilie
Energieausweis Art	Bedarf
Gültig bis	2036-11-04
Endenergiebedarf	211,36
Baujahr lt. Energieausweis	1950
Erstellungsdatum	Ausgestellt ab dem 01.05.2014
Ausstelldatum	05.11.2026
Energieeffizenzklasse	G
Primärenergieträger	Gas



Möchten Sie mehr über diese Immobilie erfahren? Fordern Sie gerne das ausführliche Exposé an und vereinbaren Sie einen persönlichen Besichtigungstermin.
Ich freue mich auf Ihre Kontaktaufnahme.



Lage

Collinghorst ist ein ländlich geprägter Ortsteil der Gemeinde Rhauderfehn im Landkreis Leer und zeichnet sich durch sein dörfliches Umfeld sowie die ostfriesische Landschaft aus. Die Umgebung bietet viel Raum für naturnahes Wohnen und ist besonders für Menschen attraktiv, die eine ruhigere Wohnlage abseits größerer Ortszentren schätzen.
Ein charakteristisches Wahrzeichen des Ortes ist die historische Dreifaltigkeitskirche, deren Ursprünge bis ins 13. Jahrhundert zurückreichen. Die umliegende Landschaft mit ihren ländlichen Siedlungsstrukturen und grünen Bereichen lädt zu Spaziergängen und Fahrradtouren ein.
Die Versorgung mit Einkaufsmöglichkeiten, Ärzten, Schulen und weiteren Einrichtungen des täglichen Bedarfs ist sowohl im Ort selbst als auch im nahe gelegenen Hauptort Westrhauderfehn möglich. Über die Bundesstraße B 438 besteht eine Anbindung an die umliegenden Ortschaften, sowie die Städte Leer oder Papenburg.
Collinghorst verbindet somit das Wohnen in einem gewachsenen Dorfumfeld mit der Erreichbarkeit der Einrichtungen des täglichen Lebens in der Gemeinde Rhauderfehn und der umliegenden Region.



Ausstattung

- Grundstück ca. 2.147 m²
- Perfekt für Tierliebhaber
- Wohnhaus, Baujahr ca. 1950, mit Anbau aus den 1980er-Jahren
- Gasheizungsanlage im Rahmen eines Wärmecontractings seit 2015; käufliche Übernahme der Anlage nach Angaben der Eigentümer möglich
- Überwiegend doppelt verglaste Fenster
- Küche, ca. 6 Jahre alt, Übernahme nach Absprache
- Kachelofen
- Badezimmer mit Badewanne und Dusche
- Gäste-WC
- Massive Holztreppe aus Buche mit Treppenlift
- neues Badezimmer mit Dusche im OG
- Überwiegend Fliesen- und Laminatböden, teilweise Vinyl
- Zwei Kellerräume
- Garage und Werkstatt im Nebengebäude
- installierte Wallbox zum Laden von Elektrofahrzeugen
- Dachterrasse mit verzinktem Geländer
- überdachte Terrasse
- Saunahäuschen mit Elektrosauna im Garten
- Glasfaseranschluss
- Abwasserentsorgung über ein Zweikammersystem.



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..



Hühnergehege



Garten Saunahäuschen



Dachterrasse



Dachterrasse



Gartenansicht von Dachterrasse



Flur Eingangsbereich



Flur Eingangsbereich



Stube



Badezimmer - EG



Badezimmer - EG



Stube



Küche



Küche



Küche



Küche



Wohn- / Esszimmer



Wohn- / Esszimmer



Wohn- / Esszimmer



Wohn- / Esszimmer



Küche



überdachte Terrasse



Hauswirtschaftsraum



Flur Eingangsbereich



Schlafzimmer - EG



Flur Eingangsbereich



Flur - OG



Wohnzimmer - OG



Wohnzimmer - OG



Wohnzimmer - OG



Badezimmer - OG



Badezimmer Waschtisch - OG



Badezimmer Dusche - OG



Badezimmer - OG



Schlafzimmer - OG



Schlafzimmer - OG



Treppenaufgang / Treppenlift



Keller



Keller



Keller

Anbieter

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

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