

## \*\*\*Komfortable Erdgeschosswohnung 2,5 ZKB in ruhiger, zentraler Lage von Ostrhauderfehn\*\*\* ebenerdig, ohne Stufen - mit eigenem Garten und Carport-Stellplatz

### Preise & Kosten

|                |         |
|----------------|---------|
| Nettokaltmiete | 720 €   |
| Warmmiete      | 840 €   |
| Nebenkosten    | 120 €   |
| Kaution        | 2.160 € |



### Objektbeschreibung

Komfortable Erdgeschosswohnung mit Garten in ruhiger Lage von Ostrhauderfehn  
Sie sind auf der Suche nach einer gepflegten und barrierearmen Wohnung in attraktiver Lage? Dann könnte diese großzügige 2,5-Zimmer-Küche-Bad-Wohnung genau das Richtige für Sie sein.  
Die Wohnung befindet sich im Erdgeschoss eines Mehrfamilienhauses in zentraler, zugleich jedoch verkehrsberuhigter Lage von Ostrhauderfehn. Dank der ebenerdigen Wohnsituation genießen Sie hohen Wohnkomfort ohne Treppen. Ein eigener Gartenbereich lädt zudem zum Entspannen im Freien ein.  
Auf rund 80 m² Wohnfläche erwarten Sie ein helles Wohnzimmer, ein Schlafzimmer, eine Küche mit Essbereich, ein Badezimmer mit Badewanne, Dusche und WC, ein separates Gäste-WC, ein Flur sowie ein Hauswirtschaftsraum und ein zusätzlicher Abstellraum, die ausreichend Stauraum bieten.  
Hinweis: die vorhandene Einbau-Küche gehört dem Vermieter und kann ggf. abgekauft werden.  
Für Fahrräder steht eine Gemeinschaftsgarage zur Verfügung.

## Angaben zur Immobilie

|                      |            |
|----------------------|------------|
| Wohnfläche           | 80 m²      |
| Zimmer               | 2,50       |
| separate WCs         | 1          |
| Stellplätze          | 2          |
| Verfügbar ab         | 01.09.2026 |
| Verfügbar ab (Datum) | 01.09.2026 |



Die Nettokaltmiete beträgt 720,- € pro Monat.  
Die Vorauszahlung für die Betriebskosten beträgt 120,- € pro Monat.  
Strom und Gas müssen vom Mieter selbst angemeldet werden.  
Kaution 2.160,- €  
Sollten Sie Interesse an einem Besichtigungstermin haben, freuen wir uns über Ihre Kontaktaufnahme.

## Ausstattung

|               |                    |
|---------------|--------------------|
| Bad           | Dusche, Wanne      |
| Heizungsart   | Etagenheizung      |
| Stellplatzart | Carport, Freiplatz |
| Gartennutzung | Ja                 |
| Abstellraum   | Ja                 |



## Lage

Ostrhauderfehn: Ein idyllisches Juwel in Ostfriesland

Eingebettet in die malerische Landschaft Ostfrieslands, bietet Ostrhauderfehn eine harmonische Kombination aus ländlicher Ruhe und modernem Komfort. Diese charmante Gemeinde im Landkreis Leer zeichnet sich durch ihre weitläufigen Grünflächen, historischen Wasserwege und eine herzliche Gemeinschaft aus.

Mit einer Fläche von 51,01 km<sup>2</sup> und einer Bevölkerungsdichte von 228 Einwohnern je km<sup>2</sup> ist Ostrhauderfehn ein Ort, der sowohl Raum für Entfaltung als auch für intime Nachbarschaften bietet. Die Koordinaten 53° 8' N, 7° 37' O verorten die Gemeinde im südöstlichsten Zipfel Ostfrieslands, nahe den Grenzen zu den Landkreisen Cloppenburg und Emsland.

Die historische Fehnsiedlung, gegründet im Jahre 1769, ist reich an Kultur und Geschichte. Der Ortskern, gelegen etwa 14 Kilometer südöstlich der Kreisstadt Leer, ist ein lebendiges Zentrum mit vielfältigen Einkaufsmöglichkeiten, Bildungseinrichtungen und kulturellen Angeboten.

## Energieausweis

|                            |                                  |
|----------------------------|----------------------------------|
| Gebäudeart                 | Wohnimmobilie                    |
| Energieausweis Art         | Bedarf                           |
| Gültig bis                 | 2034-03-19                       |
| Endenergiebedarf           | 279,60                           |
| Baujahr lt. Energieausweis | 1980                             |
| Erstellungsdatum           | Ausgestellt ab dem<br>01.05.2014 |
| Ausstelldatum              | 20.03.2024                       |
| Energieeffizienzklasse     | H                                |
| Primärenergieträger        | Erdgas leicht                    |



Ostrhauderfehn ist besonders bekannt für seine Fehnkultur, die sich in der einzigartigen Landschaftsgestaltung und Architektur widerspiegelt. Die Gemeinde ist ein Paradies für Naturliebhaber und bietet zahlreiche Möglichkeiten für Outdoor-Aktivitäten wie Radfahren, Wandern und Wassersport und zeichnet sich durch einen überdurchschnittlichen Anteil an Wasserflächen von fünf Prozent aus, was den nationalen Durchschnitt von etwa zwei Prozent weit übersteigt. Dies ist nicht allein den Fehnkanälen zu verdanken, sondern auch der Leda, die sich nördlich des Gemeindegebiets erstreckt, sowie verschiedenen Binnenseen und Geestbächen, einschließlich des Langholter Tiefs. Die Infrastruktur von Ostrhauderfehn ist ausgezeichnet, mit gut ausgebauten Straßen und einer Nähe zu wichtigen Verkehrswegen (B438, B72, B70, B401, A28, A31), die eine schnelle Anbindung an umliegende Städte und Regionen ermöglichen. Die Gemeinde legt großen Wert auf Nachhaltigkeit und Lebensqualität, was sich in der sorgfältigen Stadtplanung und dem Engagement für Umweltschutz zeigt.



Entdecken Sie den Charme Ostfrieslands in dieser einladenden Gemeinde, die bereit ist, Ihr neues Zuhause zu werden..



## Ausstattung

- \* Ca. 80 m<sup>2</sup> Wohnfläche
- \* Erdgeschosswohnung ohne Treppen
- \* Eigener Gartenbereich
- \* Helles Wohnzimmer
- \* Küche mit Essbereich
- \* Einbau-Küche gehört dem Vormieter und kann ggf. abgekauft werden
- \* Badezimmer mit Dusche und Badewanne
- \* Separates Gäste-WC
- \* Hauswirtschaftsraum und Abstellraum
- \* Gemeinschaftsgarage für Fahrräder
- \* Carport-Stellplatz direkt am Haus
- \* Ruhige und dennoch zentrale Lage in Ostrhauderfehn
- Nettokaltmiete 720,- €
- Betriebskosten-Vorauszahlung 120,- €
- Gas und Strom müssen selbst angemeldet werden
- Kautions 2.160,- €.



## Sonstiges

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](mailto: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.rindsland@afp.immo](mailto:sebastian.rindsland@afp.immo)

Web: [www.afpimmobilien.de](http://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.



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.

Irrtümer und Fehler vorbehalten.

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..



Badezimmer



Dusche



Flur



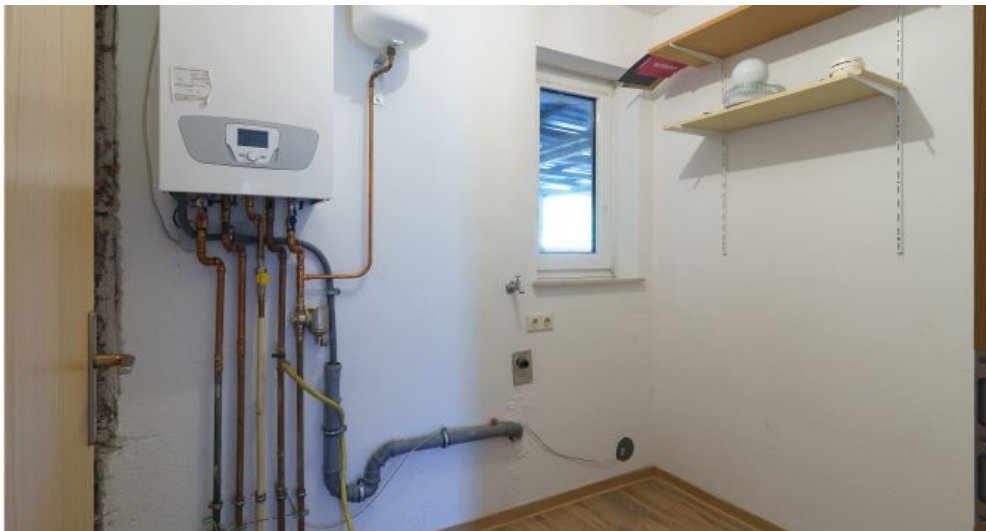
Schlafzimmer



Gäste-WC



Vorratsraum



Hauswirtschaftsraum



Garten (Terrassen wurden angeglichen, keine Stufe mehr)



Garten



überdachte Terrasse

## Anbieter

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

Zentrale  
E-Mail

+49 4955-9269800  
[dieter.viol@afp.immo](mailto:dieter.viol@afp.immo)