Ostfriesisches Fehnhaus und separates Wohnhaus auf ca. 1.275 m² Grundstück

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	269.000 €



Objektbeschreibung

Zwei Wohnhäuser auf einem Grundstück – vielseitige Nutzungsmöglichkeiten und Platz für individuelle Wohnkonzepte
Auf diesem ca. 1.275 m² großen Grundstück befinden sich zwei Wohnhäuser mit insgesamt drei Wohneinheiten. Das Ensemble vereint ein älteres Fehnhaus mit zwei vermieteten Wohnungen und ein separates Wohnhaus aus den 1970er-Jahren. Damit bietet die Immobilie interessante Möglichkeiten für Kapitalanleger oder Käufer, die Wohnen und Vermieten miteinander verbinden möchten.
Altes Fehnhaus – zwei vermietete Wohneinheiten
Das ältere Fehnhaus wurde um 1920 errichtet und beherbergt auf ca. 130 m² zwei separate, derzeit vermietete Wohnungen. Beide Einheiten verfügen über eigene Eingangsbereiche, Heizungsanlagen (Einbau ca. 2021 und 2012) und jeweils einen zugeordneten Gartenbereich, sodass den Bewohnern separate Außenbereiche zur Verfügung stehen. 2003 wurde das Dach erneuert und innerhalb der letzten 5 Jahre wurde am Gebäude teilweise eine Einblasdämmungen vorgenommen.

Angaben zur Immobilie

Wohnfläche	250 m²
Grundstücksfläche	1.275 m²
Zimmer	11
Badezimmer	4
Balkone	1
Baujahr	1920
Objekt ist vermietet	Ja



2,5 Zimmern. Dazu gehören ein Wohnzimmer, ein Esszimmer mit integrierter Küche, ein Schlafzimmer sowie ein Abstellraum, der alternativ als Ankleidezimmer genutzt werden kann. Das Badezimmer ist mit einer Dusche ausgestattet.
Die zweite Wohneinheit verfügt über ca. 3,5 Zimmer. Neben einem Schlafzimmer steht ein direkt angrenzender Raum zur Verfügung, der sich beispielsweise als Büro oder großzügiges Ankleidezimmer nutzen lässt. Ergänzt wird das Raumangebot durch ein Esszimmer mit integrierter Küche, ein großzügiges Wohnzimmer und einen kleinen Abstellraum. Auch diese Wohnung verfügt über ein Badezimmer mit Dusche.
Wohnhaus aus den 1970er-Jahren – ca. 120 m² Wohnfläche
Das zweite Wohnhaus wurde um 1970 neu errichtet und bietet ca. 120 m² Wohnfläche, verteilt auf insgesamt fünf Zimmer und zwei Etagen. Auch bei diesem Wohnhaus wurde innerhalb der letzten 5 Jahre eine Einblasdämmung durchgeführt.
Im Erdgeschoss bildet das Wohnzimmer mit Kaminanschluß einen zentralen Wohnbereich.

Ausstattung

Bad	Dusche, Wanne, Fenster
Kamin	Ja
Gartennutzung	Ja
Unterkellert	teils
Abstellraum	Ja
Bauweise	Massiv



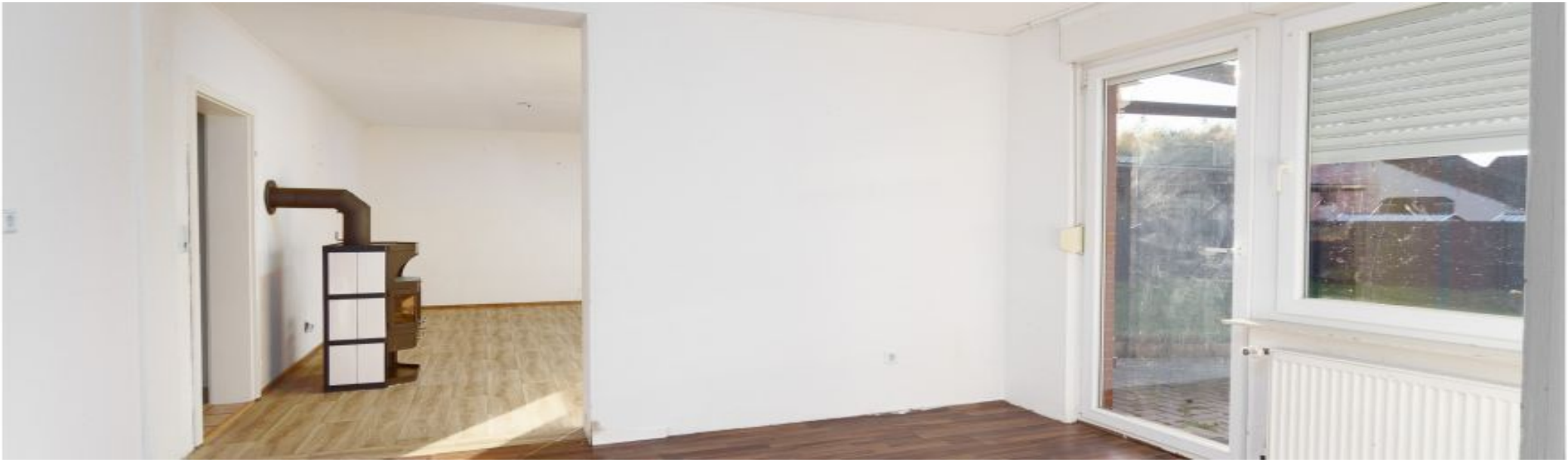
Darüber hinaus befinden sich auf dieser Ebene ein Schlafzimmer sowie ein Badezimmer mit Badewanne und WC.
Das Obergeschoss umfasst zwei weitere Schlafzimmer. Eines davon bietet Zugang zu einem Balkon. Ein zusätzliches Badezimmer mit Dusche und WC ergänzt das Raumangebot.
Zwei Kellerräume bieten weitere Abstell- und Nutzmöglichkeiten. Auch dieses Wohnhaus verfügt über eine eigene Heizungsanlage aus ca. 2007.
Zum Haus gehört ein eigener Garten mit überdachter Sonnenterrasse, die zusätzlichen Platz für entspannte Stunden im Freien bietet.
Außenbereich und Garagen
Das ca. 1.275 m² große Grundstück bietet Platz für beide Wohnhäuser mit ihren jeweils zugeordneten Gartenbereichen. Insgesamt stehen vier Garagen zur Verfügung, die den Bewohnern beziehungsweise Eigentümern zusätzliche Abstell- und Unterstellmöglichkeiten bieten.
Eine Immobilie mit mehreren Nutzungsperspektiven
Mit zwei vermieteten Wohnungen im älteren Fehnhaus und dem separaten Wohnhaus aus den 1970er-Jahren vereint dieses Objekt drei Wohneinheiten auf einem Grundstück.

Energieausweis

Erstellungsdatum	nicht nötig



Ob als Kapitalanlage mit bestehenden Mieteinnahmen, zur Kombination aus Eigennutzung und Vermietung oder für ein Mehrgenerationenkonzept – die Immobilie bietet verschiedene Möglichkeiten, die vorhandenen Wohnflächen individuell zu nutzen.
WICHTIGER HINWEIS: Ein Energieausweis ist beauftragt und befindet sich derzeit in Erstellung. Die erforderlichen Angaben werden nach Fertigstellung ergänzt; der Energieausweis wird spätestens bei der ersten Besichtigung vorgelegt.



Lage

Die Immobilie befindet sich in attraktiver, zentrumsnaher Lage von Rhauderfehn, einer beliebten Gemeinde im Landkreis Leer (Ostfriesland). Die direkte Nähe zum Kanal schafft eine besondere Wohnatmosphäre mit hohem Erholungswert – ideal für Spaziergänge, Radfahrer oder einfach zum Genießen der Natur direkt vor der Haustür.
Rhauderfehn bietet eine sehr gute Infrastruktur mit Einkaufsmöglichkeiten, Schulen, Kindergärten, Ärzten und vielfältigen Freizeitangeboten – alles bequem erreichbar. Auch kulturell hat die Gemeinde mit ihren historischen Fehnkanälen, Museen und Veranstaltungen einiges zu bieten.
Die verkehrsgünstige Lage ermöglicht eine gute Anbindung an die umliegenden Städte wie Leer, Papenburg oder Oldenburg.
Ein idealer Wohnort für alle, die naturnah und ruhig, aber dennoch zentral wohnen möchten..



Ausstattung

Allgemeine Angaben
* Grundstücksgröße ca. 1.275 m²
* Zwei Wohnhäuser mit insgesamt drei Wohneinheiten
* Zwei vermietete Wohnungen im Fehnhaus
* Separate Gartenbereiche
* Insgesamt vier Garagen
Gebäude 1 – Fehnhaus
* Baujahr ca. 1920
* Wohnfläche ca. 130 m²
* Dach in 2003 erneuert
* Teilweise durchgeführte Einblasdämmung
* Zwei separate Wohneinheiten mit jeweils eigener Heizungsanlage (Einbau ca. 2021 und ca. 2012)
Wohnung 1
* Ca. 2,5 Zimmer
* Wohnzimmer
* Esszimmer mit Küche
* Schlafzimmer
* Abstellraum bzw. Ankleidezimmer
* Badezimmer mit Dusche
* Eigener Gartenbereich
Wohnung 2

* Ca. 3,5 Zimmer
* Großzügiges Wohnzimmer
* Esszimmer mit Küche
* Schlafzimmer
* Büro bzw. großzügiges Ankleidezimmer
* Kleiner Abstellraum
* Badezimmer mit Dusche
* Eigener Gartenbereich

Gebäude 2 – Wohnhaus

* Baujahr ca. 1970
* Wohnfläche ca. 120 m²
* Fünf Zimmer
* Einblasdämmung durchgeführt
* Eigene Heizungsanlage Bj.



2007
* Wohnzimmer mit Kamin
* Angrenzendes Esszimmer
* Küche
* Schlafzimmer im Erdgeschoss
* Badezimmer im Erdgeschoss mit Badewanne und WC
* Zwei Schlafzimmer im Obergeschoss, davon eines mit Balkonzugang
* Badezimmer im Obergeschoss mit Dusche und WC
* Zwei Kellerräume
* Eigener Garten mit überdachter Sonnenterrasse.



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..



WH1 - Terrasse



WH1- Küche



WH1- Küche



WH1- Küche



WH1 - Schlafzimmer EG



WH1 - Badezimmer EG



WH1 - Eingangsbereich Flur



WH1 - Treppenaufgang



WH1- Schlafzimmer 1 OG



WH1- Schlafzimmer 2 OG



WH1 - Badezimmer OG



WH1 - Flur OG



WH1 - Kellerabgang



Vogelperspektive

Anbieter

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

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