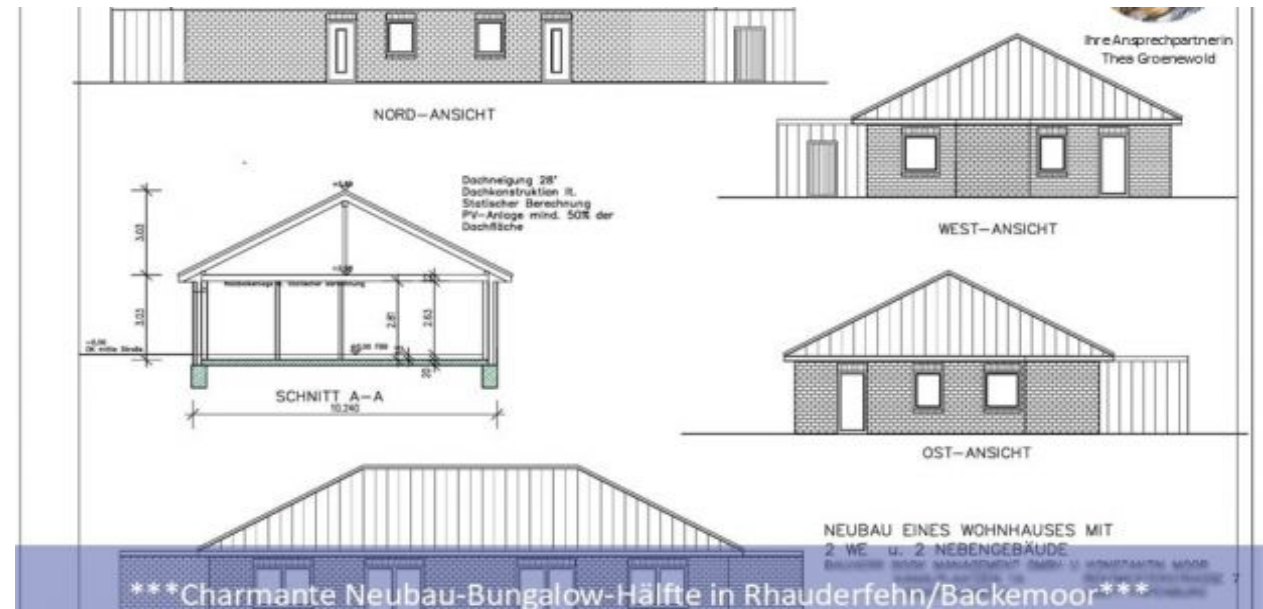


Charmante Neubau-Bungalow-Hälfte in Rhaderfehn/Backemoor

Preise & Kosten

Käufercourtage	3,57 %
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	285.000 €

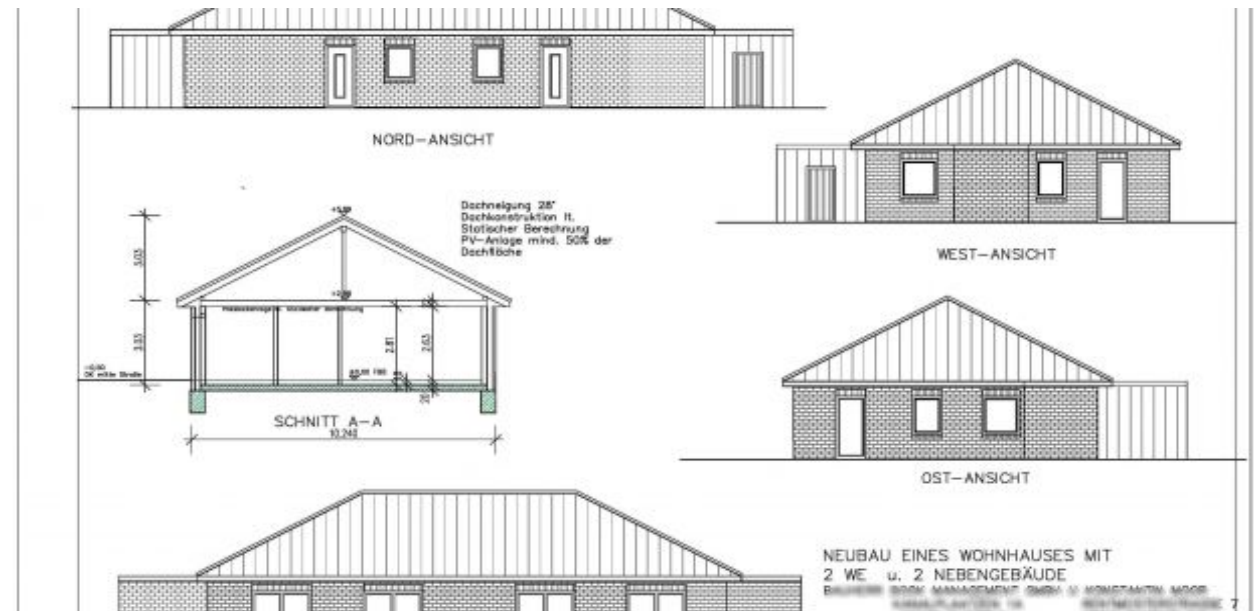


Objektbeschreibung

Neubau-Bungalowhälfte in Rhaderfehn-Backemoor – barrierefrei & ruhig gelegen
 In attraktiver und ruhiger Lage von Rhaderfehn, im Ortsteil Backemoor, entsteht ein moderner Doppelbungalow – zum Verkauf steht eine der beiden Haushälften. Diese bietet Ihnen ca. 80 m² Wohnfläche auf einem 332 m² großen Grundstück und überzeugt mit durchdachter Raumaufteilung und barrierefreier Bauweise.
 Die Bungalowhälfte verfügt über insgesamt drei gut geschnittene Zimmer, eine separate Küche sowie ein helles Tageslichtbad. Ein praktischer Abstellraum im Haus ergänzt das Raumangebot ideal.
 Der eigene Garten mit Terrasse lädt zum Verweilen im Grünen ein – perfekt für entspannte Stunden im Freien. Zusätzlich steht Ihnen ein separater Geräteraum zur Verfügung, der Platz für Fahrräder, Gartengeräte oder andere Utensilien bietet.
 Die Immobilie wird barrierefrei und seniorengerecht gebaut und eignet sich damit hervorragend für Menschen mit Mobilitätseinschränkungen oder für das altersgerechte Wohnen.

Angaben zur Immobilie

Wohnfläche	70 m ²
Nutzfläche	9,77 m ²
Grundstücksfläche	332 m ²
Zimmer	3
Schlafzimmer	2
Badezimmer	1
Größe Balkon/Terrasse	4,50 m ²
Terrassen	1
Baujahr	2026
Alt-/Neubau	Neubau



Die Nutzung ist auf Wohnen ausgelegt und bietet Ihnen somit den idealen Rahmen für ein gemütliches und selbstbestimmtes Zuhause.

Ausstattung

Differenzierung	Standard
Bad	Fenster
Befeuerung	Gas, Luft/Wasser Wärmepumpe
Gartennutzung	Ja
Barrierefrei	Ja
Abstellraum	Ja
seniorengerecht	Ja
Energietyp	KfW-Effizienzhaus 55



Lage

Backemoor ist ein traditionsreicher und von bäuerlicher Landwirtschaft geprägter Ortsteil der Gemeinde Rhaderfehn im Landkreis Leer Ostfriesland mit etwa 480 Einwohnern auf 622 Hektar Fläche.

Das Dorf liegt auf einem trockenen Geestrücken, umgeben von moorigen Niederungen, eingebettet in malerische Wallhecken und ist wahrscheinlich das älteste Kirchdorf im Overledingerland – erstmals 1409 erwähnt mit einem uralten Ortsnamen „Backemoore“

Mit seiner romanische Backsteinkirche, die auf das 13. Jahrhundert zurückgeht, zeigt Backemoor mittelalterliche Wurzeln.

Ein weiteres Wahrzeichen ist die Backemoorer Mühle, eine dreistöckige Galerieholländer-Windmühle aus dem Jahr 1798.

Backemoor verbindet uralte Geschichte mit kultureller Vielfalt und Natur – ein lebenswertes Dorf mit engagierter Dorfgemeinschaft.

Energieausweis

Erstellungsdatum nicht nötig



Ausstattung

Individuelle Ausstattungsmerkmale:

- Glasfaserkabel
- Nur EG
- kein Keller

Bungalow

- Barrierefrei und seniorengerecht
- ca. 80 m² Wohnfläche auf einer Ebene (kein Keller)
- 3 Zimmer inkl. 2 Schlafzimmer
- Separate Küche
- Tageslichtbad
- Praktischer Abstellraum im Haus
- Eigener Garten mit Terrasse
- Separater Geräteraum (statt Carport)
- Glasfaseranschluss für schnelles Internet
- Energieeffiziente Wärmepumpenheizung.



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 Ansprechpartnerin bei A.F.P. Immobilien Gruppe Viol: Thea Groenewold Tel: 04955 - 92 69 800 Mail: thea.groenewold@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.immo Web: www.afp-immo.de



deJede/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. - Groenewold Immobilien, A.F.P. - Lengert Immobilien - A.F.P. - Rindsland Immobilien, - A.F.P. - Janicka Immobilien, sowie die ELOZ Immobilien An-u. Verkauf eGbR und wikopendienhuus.de als Marke der A.F.P. Immobilien Gruppe. 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..



Rundblick von Hauptstraße



Luftaufnahme

Anbieter

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

Zentrale
E-Mail

+49 4955-9269800
dieter.viol@afp.immo