# ***Raum für Generationen – modernisiertes Einfamilienhaus mit Einliegerwohnung und Wellnessbereich in Neurhede***

## 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 | 380.000 € |
| Kaufpreis pro Fläche | 1.266,67 € (m²) |




## Objektbeschreibung

***Coming Soon***
- Am 01.11.2026 geht diese Immobilie exklusiv an den Start - Merken Sie sich dieses Objekt bereits vor. Anfragen sind ab sofort möglich -
3 WE möglich!
Raum für Generationen – modernisiertes Einfamilienhaus mit Einliegerwohnung und Wellnessbereich in Neurhede
Ca. 260 m² Wohnfläche | 892 m² Grundstück | Baujahr 1955 | Renovierung 2024 abgeschlossen
Großzügiges Wohnen, vielseitige Nutzungsmöglichkeiten und ein eigener Wellnessbereich: Dieses Einfamilienhaus mit Einliegerwohnung bietet ideale Voraussetzungen für Familien mit großem Platzbedarf oder das Zusammenleben mehrerer Generationen.
Das 1955 erbaute Haus wurde über viele Jahre hinweg umfassend renoviert und gepflegt. Die Renovierungsarbeiten wurden 2024 abgeschlossen. Bei der ursprünglich für die eigene Nutzung vorgesehenen Gestaltung legten die Eigentümer besonderen Wert auf hochwertige Ausstattung und zeitgemäßen Wohnkomfort.
Wohnen mit Platz und Perspektive
Auf insgesamt ca.

## Angaben zur Immobilie

| | |
|---|---|
| Wohnfläche | 300 m² |
| Nutzfläche | 83 m² |
| Grundstücksfläche | 892 m² |
| Zimmer | 9 |
| Schlafzimmer | 7 |
| Badezimmer | 3 |
| Baujahr | 1975 |
| Zustand des Objektes | Modernisiert |
| Letzte Modernisierungen | 2024 |
| Verfügbar ab | 01.12.2026 |
| Verfügbar ab (Datum) | 01.12.2026 |



Ob Schlaf- und Kinderzimmer, Homeoffice oder Gästezimmer – hier lässt sich Wohnen flexibel organisieren.
Im Erdgeschoss des Haupthauses bilden das Wohnzimmer und das separate Esszimmer neben der Küche den Mittelpunkt des gemeinsamen Alltags. Zwei Zimmer im Obergeschoss verfügen über eigene Ankleidebereiche und bieten zusätzlichen Komfort.
Die Einliegerwohnung schafft Raum für Angehörige oder einen eigenen Wohnbereich innerhalb des Hauses. Darüber hinaus bietet das Obergeschoss Potenzial zur Einrichtung einer dritten Wohneinheit. Die baulichen und genehmigungsrechtlichen Voraussetzungen sind hierfür gesondert zu prüfen.
Ein kleiner Abstellraum unter der Dachschräge, der ausgebaute Dachboden mit eingeschränkter Stehhöhe sowie vier Kellerräume ergänzen das Platzangebot um praktische Abstellflächen.

## Ausstattung

| | |
|---|---|
| Heizungsart | Zentralheizung |
| Befeuerung | Gas |
| Gartennutzung | Ja |



## Lage

Das Einfamilienhaus liegt im Stadtteil Neurhede von Rhede (Ems), annähernd 4,7 km südwestlich vom Stadtzentrum. Rhede (Ems) ist eine Gemeinde im Landkreis Emsland in Niedersachsen mit 4 501 Einwohnern und einer Fläche von 74,98 km². Direkt vor der Haustür befindet sich die Bushaltestelle Kirche, ungefähr 79 m entfernt. In der näheren Umgebung gibt es den Supermarkt Nah & Frisch, die Bäckerei Musswessels, eine Schule, ein Schnellrestaurant (z. B. McDonald’s), ein Café (z. B. Café d'Oude Waght), ein Restaurant (z. B. Restaurant Olle Rheen) und eine Kneipe (Gasthof Husmann) mit dem Fahrrad erreichbar. Kulturell ist ein Museum in der Nähe, sportlich ein Badesee (mit dem Fahrrad erreichbar), das Ems?Dollart?Zentrum und ein Fußballfeld. Naherholungsgebiete umfassen das Naturreservat Erlenbruch Kleines Meer bei Neurhede, das Naturreservat Neuheeder Moor und das Naturreservat Borsumer Spiek, alle in kurzer Gehweite..

## Energieausweis

| | |
|---|---|
| Gebäudeart | Wohnimmobilie |
| Energieausweis Art | Verbrauch |
| Gültig bis | 2035-12-03 |
| Energieverbrauchskennwert | 95.8kWh/m²a |
| Endenergiebedarf | 88,00 |
| Warmwasser enthalten | Ja |
| Baujahr lt. Energieausweis | 1975 |
| Erstellungsdatum | Ausgestellt ab dem 01.05.2014 |
| Ausstelldatum | 01.12.2025 |
| Energieeffizenzklasse | C |
| Primärenergieträger | Gas |



## Ausstattung

Hochwertige Ausstattung mit eigenem Wellnessbereich
Zwei hochwertige Einbauküchen bieten viel Komfort für den Alltag. Zur Ausstattung gehören jeweils Kochfeld, Backofen, Geschirrspüler und eine Side-by-Side-Kühl-Gefrierkombination.
Ein besonderes Highlight ist der Wellnessraum mit Sauna und Whirlpool. Hier genießen Sie Entspannung in privater Atmosphäre – direkt im eigenen Zuhause.
Drei Badezimmer, verteilt auf Erdgeschoss, Obergeschoss und Einliegerwohnung, sowie ein zusätzliches Gäste-WC im Obergeschoss ergänzen das Raumangebot. Das obere Badezimmer verfügt über eine Badewanne; beim Wellnessbereich im Erdgeschoss befindet sich ein Bad mit Dusche und WC.
Die Immobilie wird teilweise möbliert angeboten. Der genaue Umfang wird individuell vereinbart.
Umfassend modernisiert und smart ausgestattet
Im Rahmen der Renovierungen wurden zahlreiche wesentliche Gebäudebestandteile erneuert. Dazu gehören die Fenster und Türen aus dem Jahr 2017 sowie drei Gasheizungen einschließlich neuer Heizungsrohre und Heizkörper aus dem Jahr 2018.



Eine Photovoltaikanlage ergänzt die technische Ausstattung. Das Bosch-Smart-Home-System mit Heizkörperthermostaten sowie Tür- und Fensterkontakten unterstützt die komfortable Steuerung im Alltag. Rauchmelder und Bosch Twinguard mit Luftqualitätsmessung gehören ebenfalls zur Ausstattung.
Elektrische Außenjalousien, Insektenschutz sowie kombinierte Insektenschutz- und Verdunkelungsrollos an den Dachfenstern sorgen für zusätzlichen Wohnkomfort. Teilweise sind außerdem Plissees vorhanden.
Der im Energieausweis angegebene Energiekennwert beträgt 88,5 kWh/(m²·a), Energieeffizienzklasse C.
Garten mit Raum zum Genießen
Das 892 m² große Grundstück bietet vielfältige Möglichkeiten, das Leben nach draußen zu verlagern. Die überdachte Terrasse lädt zu gemeinsamen Mahlzeiten und entspannten Stunden ein. Ein kleiner Gartenteich mit Fischbesatz und Sitzbereich sowie eine Feuerstelle im hinteren Gartenbereich setzen weitere Akzente.
Für Gartenliebhaber stehen ein Kräuterbeet, Hochbeete, ein Gewächshaus und ein Tomatenhaus zur Verfügung.



Eine Garage und Stellplatzmöglichkeiten sind gegeben.



## 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:
Dieter Viol
Tel: 04955 - 92 69 800
Mobil: 0176 – 390 308 39
Mail: Dieter.Viol@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.



afpimmobilien.de
Jede/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: Groenewold Immobilien, Rindsland Immobilien, Lengert Immobilien , 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.
Wir sind nicht bereit oder verpflichtet, an Streitbeilegungsverfahren vor einer Verbraucherschlichtungsstelle teilzunehmen.
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..



Schlafzimmer 1



Schlafzimmer 2



Flur OG



Flur OG



Badezimmer OG



Badezimmer OG



Schlafzimmer 1 OG



Schlafzimmer 1 OG



Schlafzimmer 1 OG



Flur OG



WC OG



Flur Treppenaufgang OG



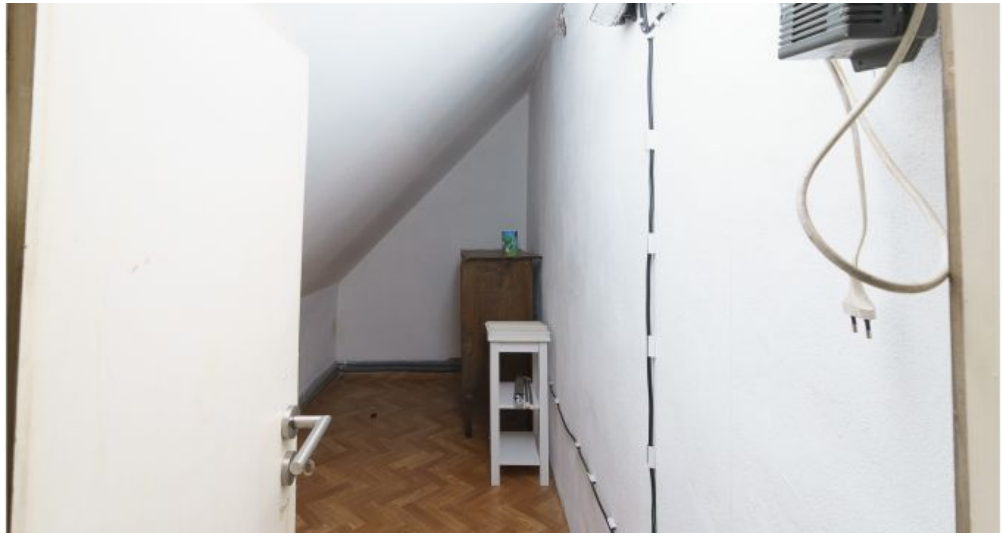
Schlafzimmer 2 OG



Kleiderraum Schlafzimmer OG



Dachboden



Abstellkammer OG




Treppenaufgang



Küche



Küche



Esszimmer



Esszimmer



Esszimmer



Ankleide



Vorratskammer



Schlafzimmer 3



Wellness Raum



Wellness Raum



Badezimmer



Badezimmer Dusche



Waschtisch Badezimmer



Hauswirtschaftsraum



Hauswirtschaftsraum



Keller



Kellerraum 1



Kellerraum 2



Kellerraum 3



Eingangsbereich Einliegerwohnung



Treppenaufgang Essbereich Einliegerwohnung



Koch-/ Essbereich Einliegerwohnung



Einliegerwohnung



Wohnzimmer Einliegerwohnung



Wohnzimmer Einliegerwohnung



Wohnzimmer Einliegerwohnung



Treppenaufgang Schlafzimmer Einliegerwohnung



Schlafzimmer Einliegerwohnung



Schlafzimmer Einliegerwohnung



Küche Einliegerwohnung



Küche Einliegerwohnung



Badezimmer Einliegerwohnung



Badezimmer Dusche Einliegerwohnung



Hofansicht



Garten Teich



Garten Teich



Garten

## Anbieter

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

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