# „Ein Stück Freiheit in Rhauderfehn – saniertes Fehnhaus auf ca. 7.000 m² in traumhafter Fast-Alleinlage!“

## 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 | 279.000 € |




## Objektbeschreibung

Ein außergewöhnliches Zuhause für Naturliebhaber, Ruhesuchende und Menschen mit dem Wunsch nach großzügigem Wohnen!
Dieses charmante Einfamilienhaus aus dem Jahr 1930 vereint den besonderen Charakter einer gewachsenen Immobilie mit den Vorzügen umfangreicher Modernisierungsmaßnahmen. Eingebettet in ein beeindruckendes Grundstück von ca. 7.000 m² und umgeben von altem Baumbestand, bietet dieses Anwesen eine seltene Kombination aus Privatsphäre, großzügigem Platzangebot und zentrumsnaher Lage.
Die idyllische Fast-Alleinlage mit eigener privater Zuwegung unterstreicht den besonderen Reiz dieser Immobilie. Hier genießen Sie Ruhe, Natur und ein hohes Maß an Ungestörtheit, ohne auf die Annehmlichkeiten des täglichen Lebens verzichten zu müssen. Das Zentrum von Rhauderfehn ist bereits in wenigen Fahrradminuten erreichbar.
Das Wohnhaus verfügt über insgesamt fünf Zimmer und bietet vielseitige Nutzungsmöglichkeiten. Besonders interessant ist die Möglichkeit, eine separate Einliegerwohnung einzurichten.

## Angaben zur Immobilie

| | |
|---|---|
| Wohnfläche | 168 m² |
| Grundstücksfläche | 7.000 m² |
| Zimmer | 5 |
| Baujahr | 1930 |
| Zustand des Objektes | Modernisiert |
| Letzte Modernisierungen | 2021 |



Die tatsächliche Realisierbarkeit einer Einliegerwohnung ist baurechtlich zu prüfen.

## Ausstattung

| | |
|---|---|
| Boden | Fliesen, Laminat |
| Heizungsart | Zentralheizung |
| Befeuerung | Gas, Solar |
| Gartennutzung | Ja |
| Unterkellert | Nein |
| Dachform | Walmdach |
| Bauweise | Massiv |



## Lage

Das Landhaus liegt annähernd 900 Meter westlich des Stadtzentrums von Rhaudermoor. Rhaudermoor ist ein Ortsteil der Gemeinde Rhauderfehn mit etwa 2.940 Einwohnern, einer Fläche von 3,42 Quadratkilometern und einer Höhe von 1,8 Meter über Normalnull. Die Geschichte reicht zurück bis zur Gründung 1769. Die nächste Bushaltestelle befindet sich annähernd 700 Meter entfernt, sodass sie zu Fuß erreichbar ist. Die Autobahnauffahrt ist ungefähr 13,3 Kilometer mit dem Auto erreichbar. In der näheren Umgebung gibt es drei Supermärkte, drei Bäckereien, einen Drogeriemarkt, drei Baumärkte und ein Einkaufszentrum, die alle mit dem Fahrrad erreichbar sind. Für die schulische Bildung steht eine Grundschule in Fahrradentfernung und eine weiterführende Schule in der Nähe zur Verfügung; zudem gibt es drei Kindergärten in der Umgebung. Medizinische Versorgung umfasst eine Arztpraxis, die mit dem Fahrrad erreichbar ist, eine Augenklinik in der Nähe und drei Apotheken in der Umgebung.

## Energieausweis

| | |
|---|---|
| Gebäudeart | Wohnimmobilie |
| Energieausweis Art | Bedarf |
| Gültig bis | 2036-11-06 |
| Endenergiebedarf | 125,90 |
| Baujahr lt. Energieausweis | 1930 |
| Erstellungsdatum | Ausgestellt ab dem 01.05.2014 |
| Ausstelldatum | 07.11.2026 |
| Energieeffizenzklasse | D |
| Primärenergieträger | Gas, Solarenergie |



Für das abendliche Angebot stehen eine Kneipe in der Nähe und eine Bar in der Umgebung bereit. Kulturelle Einrichtungen umfassen ein Museum, das mit dem Fahrrad erreichbar ist, und eine Galerie in der Umgebung. Sportliche Aktivitäten können in drei Sportzentren in der Nähe sowie einem Fitnessstudio, das mit dem Fahrrad erreichbar ist, genutzt werden..



## Ausstattung

Umfangreiche Sanierungen zwischen 2021 und 2024
In den Jahren 2021 bis 2024 wurde die Immobilie mit erheblichem Aufwand modernisiert und in wesentlichen Bereichen technisch sowie optisch aufgewertet.
Besonderes Augenmerk wurde dabei auf die Gebäudehülle und die Haustechnik gelegt. Das Dach wurde vollständig erneuert und mit einer Dämmung versehen. Ergänzend wurde eine Photovoltaikanlage mit einer angegebenen Fläche von ca. 20 m² installiert, die zur eigenen Stromerzeugung beiträgt.
Auch die Heizungsanlage wurde erneuert und teilweise mit neuen Heizkörpern ausgestattet. Die elektrische Installation wurde modernisiert, einschließlich eines neuen Sicherungskastens. Teilweise erneuerte Fenster sowie neue Fußbodenbeläge tragen zusätzlich zum zeitgemäßen Wohnkomfort bei.
Ein weiteres Highlight ist die vollständige Neuverblendung des Haupthauses. Sie verleiht der Immobilie ein gepflegtes Erscheinungsbild und verbindet den traditionellen Charakter des Hauses mit einer ansprechenden Außenansicht.



Ausstattung und Highlights
- Einfamilienhaus, Baujahr 1930
- Ca. 7.000 m² großzügiges Grundstück
- Idyllische Fast-Alleinlage mit privater Zuwegung
- Alter, gewachsener Baumbestand
- Insgesamt fünf Zimmer
- Möglichkeit zur Einrichtung einer Einliegerwohnung
- Neue Küche
- Neues, gedämmtes Dach (2021–2024)
- Photovoltaikanlage mit ca. 20 m² Fläche
- Teilweise erneuerte Fenster
- Neue Heizungsanlage und teilweise neue Heizkörper
- Erneuerte Elektrik inklusive neuem Sicherungskasten
- Neue Fußbodenbeläge
- Haupthaus vollständig neu verblendet
- Umfangreiche Sanierungsmaßnahmen zwischen 2021 und 2024
- Zentrum von Rhauderfehn in wenigen Fahrradminuten erreichbar.



## 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: Rindsland Immobilien, Lengert Immobilien , sowie die ELOZ Immobilien-Verwaltungs 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..



IMG_3958



IMG_3960



IMG_3962



IMG_3966



IMG_3967



IMG_3968



IMG_3969



IMG_3970



IMG_3971



IMG_3972



IMG_3974



IMG_3975



IMG_3976



IMG_3977



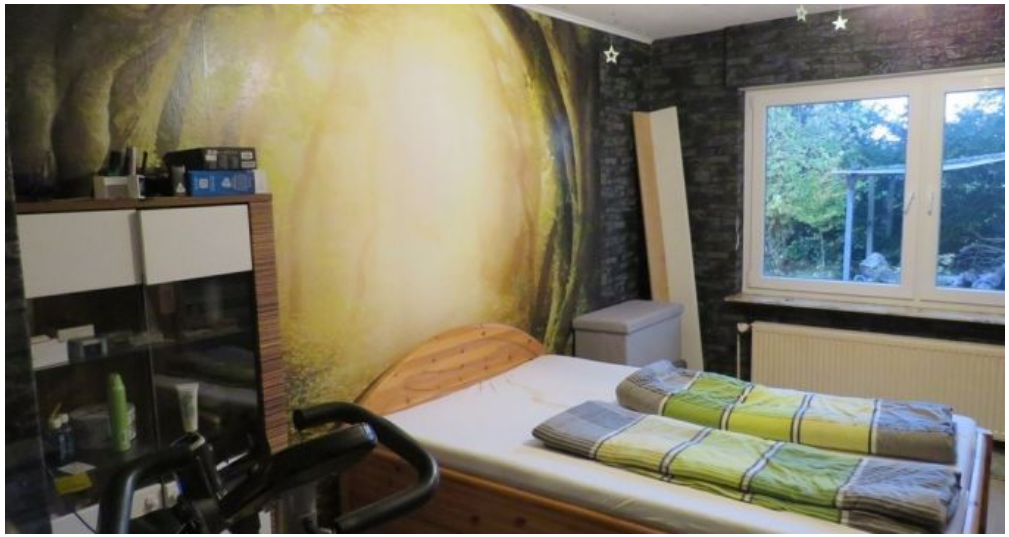
IMG_3978



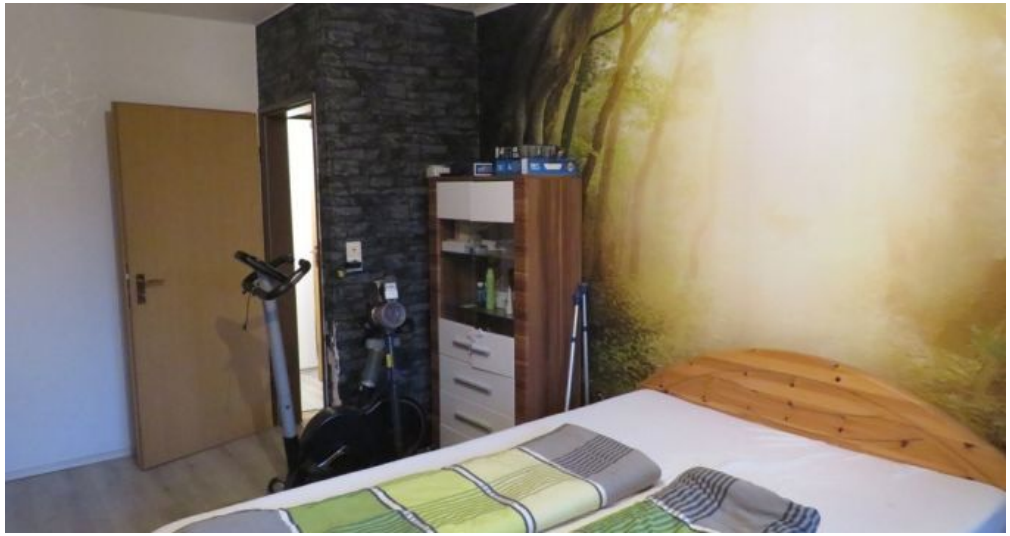
IMG_3979



IMG_3982



IMG_3985



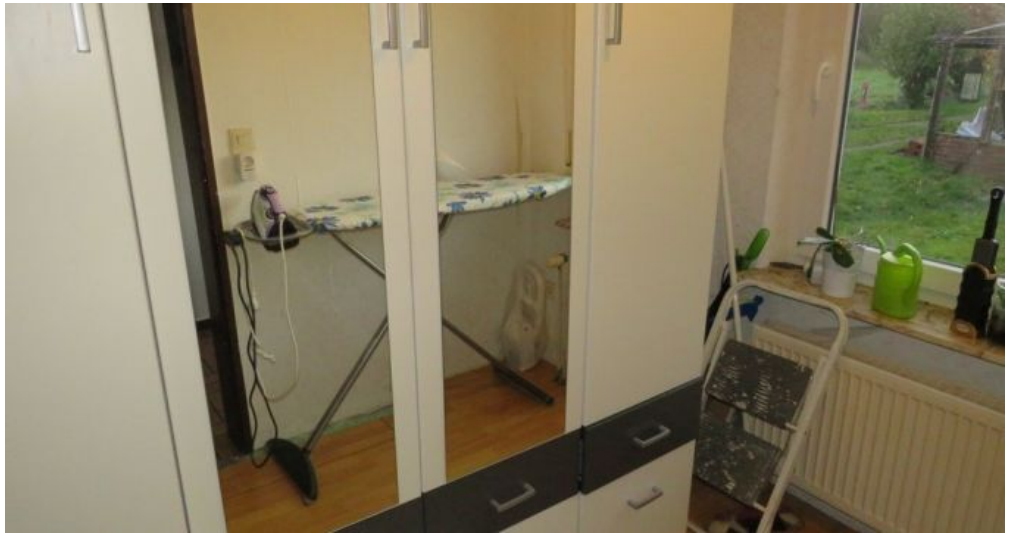
IMG_3986



IMG_3987



IMG_3989



IMG_3990



IMG_5824



IMG_5825

## Anbieter

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

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