

## Zweifamilienhaus in Rhaderfehn

**\*\*\*Neu Kalkuliert\*\*\* \*\*\*Gepflegtes  
Zweifamilienhaus mit  
Einliegerwohnung im Zentrum von  
Rhaderfehn\*\*\***



Objekt-Nr. AFP-00377

### Zweifamilienhaus

Verkauf: **359.000 €**

Ansprechpartner:  
Dieter Viol  
Telefon: 04955 9269800  
Mobil: 0176 39030839

26817 Rhaderfehn  
Niedersachsen

Baujahr	1961
Grundstücksfläche	2.474,00 m <sup>2</sup>
Zimmer	9,00
Wohnfläche	263,00 m <sup>2</sup>

Energieträger	Gas
Übernahme	nach Absprache
Zustand	gepflegt
Stellplätze	7



# Exposé - Beschreibung

## Objektbeschreibung

Wir bieten Ihnen dieses sehr gut vermietete Zweifamilienhaus mit separater Einliegerwohnung an, was besonders ein Hingucker für Investoren und Kapitalanleger ist.

Das Objekt befindet sich im Zentrum von Rhaderfehn und kann vor allem mit seinem Bauplatz hinter dem vorhandenen Objekt punkten. Das Grundstück hat eine Fläche von insgesamt 2.474 m<sup>2</sup>, was in dem Bebauungsplan der Gemeinde liegt. Somit kann theoretisch der hintere Teil des Grundstücks bebaut werden, was sich bei dem aktuellen Wohnungsmangel als sehr praktisch erweist. Im Vordergrund des Grundstück befindet sich das Zweifamilienhaus mit Einliegerwohnung, was eine Wohnfläche von ca. 263 m<sup>2</sup> besitzt.

Es besteht aus drei vermietete Wohnungen, die alle eine Einbauküche haben.

Wohnung A ist eine zwei Zimmer Erdgeschosswohnung, Wohnung B ist eine fünf Zimmer Maisonette und Wohnung C ist eine zwei Zimmer Erdgeschosswohnung - alle Wohnungen besitzen einen separaten Eingang. Zudem weist das Objekt einen Parkplatz mit drei Stellplätzen auf, sowie eine Doppelgarage und eine Terrasse.

Haben wir Ihr Interesse an diesem schönen Objekt in Rhaderfehn erweckt?

Dann melden Sie doch ganz einfach bei uns unter diesem Angebot, per Mail (thea.groenewold@afp.immo) oder per Ruf (04955-9269800).

Wir freuen uns auf Ihre Anfrage!

## Ausstattung

Hier unsere Zusammenfassung:

- drei separate Wohnungen
- alle Wohnungen sind gut vermietet
- zwei Garagen
- jede Wohnung mit Einbauküche
- Wohnung A besteht aus Wohn-/Essküche, Badezimmer, Schlafzimmer, Flur & Abstellraum
- Wohnung B ist zwei geschossig und besteht aus Küche, zwei Fluren, Keller, Waschküche, Badezimmer, WC & 5 Zimmern
- Wohnung C besteht aus Küche, Badezimmer, Flur & zwei Zimmern
- Baugrundstück hintern Haus
- Terrasse
- fünf Stellplätze insgesamt
- 2016 wurde die Heizungsanlage erneuert, der Energieausweis wurde im Jahr 2015 durchgeführt und ist bis 2025 gültig - der Energieausweis kann auf Wunsch erneuert werden, dies würde durch die neue Heizung zu bessern Werten führen.

### Weitere Ausstattung:

Terrasse, Keller, Einbauküche

## 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:

Dieter Viol

Tel: 04955 - 92 69 800

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.immo

Web: [www.afpimmobilien.de](http://www.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: A.F.P. - Geerds Immobilien, A.F.P. - Lengert Immobilien sowie die V.G.L. Immobilien An- u. Verkauf GbR.

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. Um unnötige Rückfragen zu vermeiden, füllen Sie das Kontaktformular bitte vollständig aus. 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.

## **Lage**

Dieses Zweifamilienhaus mit Einliegerwohnung befindet sich im Zentrum von Rhaderfehn. Rhaderfehn ist eine Gemeinde im ostfriesischen Landkreis Leer in Niedersachsen. Wegen der guten Lage des Hauses kann man zu Fuß verschiedene Einkaufsläden, sowie Baumärkte, Banken, Drogerien, Apotheken und Restaurants erreichen. Natürlich kann man auch mit dem Auto schnell Tankstellen abfahren und gelangt schnell nach Ostrhaderfehn oder auch über Collinghorst zur B70, durch die man nach Leer und Papenburg fährt. Eine Autobahnauffahrt erreicht man von der Lage des Hauses schnell, wenn man über Stickhausen/Filsum fährt, was ziemlich in der Nähe liegt.

## **Courtage**

3,57 %

Hinweis: 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.

# Exposé - Energieausweis

Energieausweistyp	Bedarfsausweis
Erstellungsdatum	ab 1. Mai 2014
Endenergiebedarf	360,70 kWh/(m <sup>2</sup> a)
Energieeffizienzklasse	H

## Exposé - Galerie



Baugrundstück



# Exposé - Galerie



Terrasse Wohnung C



Küche Wohnung A

# Exposé - Galerie



WC Wohnung B



Flur Wohnung B



# Exposé - Galerie



Wohn/Essbereich Wohnung B



Küche Wohnung B



# Exposé - Galerie

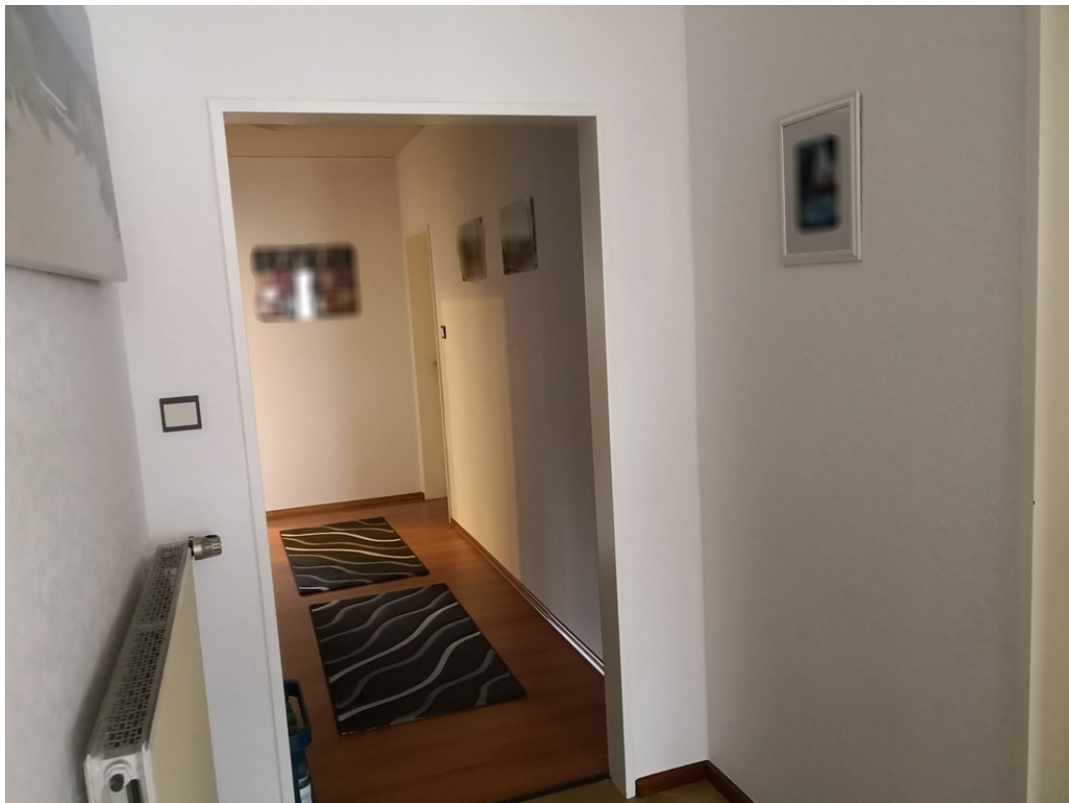


WC Wohnung B



Küche Wohnung C

# Exposé - Galerie



Flur Wohnung C