

## Doppelhaushälfte in Rhaderfehn

**\*\*\*KP neu kalkuliert\*\*\* \*\*\*Gehobene Doppelhaushälfte sucht neue Eigentümer\*\*\***



Objekt-Nr. AFP-00409

### Doppelhaushälfte

Verkauf: **294.000 €**

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

26817 Rhaderfehn  
Niedersachsen

Baujahr	2012
Grundstücksfläche	450,00 m <sup>2</sup>
Zimmer	4,00
Wohnfläche	132,00 m <sup>2</sup>
Energieträger	Gas

Übernahme	nach Absprache
Zustand	gepflegt
Schlafzimmer	3
Badezimmer	2
Stellplätze	2



# Exposé - Beschreibung

## Objektbeschreibung

Diese gehobene Doppelhaushälfte sucht neue Eigentümer.

Sie bietet auf ca. 132 m<sup>2</sup> Wohnfläche insgesamt 4 Zimmer, die sich auf Erdgeschoss und Obergeschoss verteilen. Im Erdgeschoss befinden sich ein Flur, ein Gäste-WC direkt neben der Haustür, ein Hauswirtschaftsraum, zwei kleinere Räume, die als Abstellfläche genutzt werden können und ein Wohn-u. Essbereich mit Einbauküche und Ofen. Im Obergeschoss befinden sich 3 Schlafzimmer mit einem großen Badezimmer, welches eine Dusche und eine Badewanne hat. Zurzeit wird das Grundstück des Doppelhauses per Teilungserklärung geteilt, somit kennen wir noch nicht die genaue Größe des Grundstücks dieser DHH, aber schätzen diese auf ca. 450 m<sup>2</sup> ein. Allerdings kann dieses Grundstück mit einem tollen Garten, ein kleines Gewächshaus und einer Blockhütte direkt hinter dem Carport dienen. Der Carport ist direkt am Haus angebaut worden, sodass man immer trocknen Fußes ins Haus kann. Neben dem Carport befindet sich ein kleiner Parkplatz, wo man praktisch einen weiteren PKW parken kann.

Momentan ist diese Wohnung vermietet, wird aber ab dem 01.12.2024 frei sein. Die monatliche Nettokaltmiete lag momentan bei 900,00 €. Somit kann diese Doppelhaushälfte dann auch selbst genutzt oder zu einer höheren Kaltmiete vermietet werden.

Haben wir Ihr Interesse an der Doppelhaushälfte geweckt?

Dann melden Sie sich doch bei uns über dieses Inserat und erhalten einen Besichtigungstermin

- Wir freuen uns auf Sie!

## Ausstattung

Doppelhaushälfte

- 4 Zimmer, davon 3 Schlafzimmer im Obergeschoss
- Badezimmer im Obergeschoss
- Gäste WC im Erdgeschoss
- Wohnzimmer mit offener Küche (mit Einbauküche)
- Hauswirtschaftsraum
- zwei kleiner Räume als Abstellmöglichkeit
- Carport
- Eigener Garten mit Blockhütte und Gewächshaus

Der Energieausweis ist in Auftrag gegeben und wird umgehend nach Erhalt veröffentlicht.

Ein Energiepass ist nicht erforderlich Grund: Objekt ohne vorliegenden Energieausweis gem. § 87 (1) GEG

### Weitere Ausstattung:

Terrasse, Garten, Einbauküche, Gäste-WC, Kamin

## 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.

Ihre Ansprechpartnerin bei A.F.P. Immobilien Gruppe Viol:

Thea Groenewold und / oder Dieter Viol

Tel: 04955 - 92 69 800

Mobil: 0172 - 919 181 3

Mobil: 0176 - 390 308 39

Mail: [thea.groenewold@afp.immo](mailto:thea.groenewold@afp.immo)

Mail: [dieter.viol@afp.immo](mailto: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](mailto: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 Doppelhaushälfte steht in einer sehr zentrale Lage in Rhaderfehn. Rhaderfehn ist eine Gemeinde im ostfriesischen Landkreis Leer in Niedersachsen. Der Sitz der Gemeindeverwaltung ist in Westrhaderfehn. Zu Fuß oder mit dem Fahrrad erreicht man in nur wenigen Minuten alle Geschäfte für den Alltag, wie z.B. Einkaufsläden, Baumärkte, Apotheken, Banken, Restaurants usw. Die nächste Tankstelle erreicht man in nicht einmal 5 Minuten Fahrt mit dem PKW. Zudem erreicht man mit dem PKW in ca. 25 Minuten die Stadt Leer und die Stadt Papenburg im Landkreis Emsland. Die nahegelegene Autobahnauffahrt ist die in Filsum, die auch innerhalb von 25 Minuten zu erreichen ist.

## 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 - Galerie



Treppe



Dusche



Gäste WC



# Exposé - Galerie



Hauswirtschaftsraum



Flur

# Exposé - Galerie



Wohn- & Essbereich



Wohn- & Essbereich



# Exposé - Galerie



Essbereich und Küche



Küche



# Exposé - Galerie



Küche



Essbereich

# Exposé - Galerie



Wohnbereich



Flur



# Exposé - Galerie



Badezimmer



Badewanne

# Exposé - Galerie



Badezimmer



Schlafzimmer



# Exposé - Galerie



Schlafzimmer



Büro

# Exposé - Galerie



Büro



Zimmer



# Exposé - Galerie



Terrasse



Garten



# Exposé - Galerie



Garten



Garten