

## Einfamilienhaus in Ostrhauderfehn



### Einfamilienhaus mit Einliegerwohnung in zentraler Lage von Ostrhauderfehn



Objekt-Nr. AFP-00441

### Einfamilienhaus

Verkauf: **289.000 €**

Ansprechpartner:  
Sebastian Rindsland  
Telefon: 04955 9269800  
Mobil: 0157 34920302

26842 Ostrhauderfehn  
Niedersachsen

Baujahr	1976
Grundstücksfläche	1.625,00 m <sup>2</sup>
Zimmer	10,00

Wohnfläche	183,00 m <sup>2</sup>
Energieträger	Gas
Übernahme	nach Absprache



# Exposé - Beschreibung

## Objektbeschreibung

Wir präsentieren Ihnen dieses freistehende Einfamilienhaus mit Einliegerwohnung, welches 1976 massiv erbaut wurde.

Diese Immobilie bietet eine Gesamtwohnfläche von ca. 183 m<sup>2</sup> und befindet sich auf einem zentral gelegenen, großzügigen Grundstück von 1.625 m<sup>2</sup>.

Das Haus ist teilweise unterkellert (ca. 77 m<sup>2</sup>) und es wurde vor kurzem eine Einblasdämmung durchgeführt. Laut Eigentümer kann noch bis zu einer Tiefe von ca. 80 m angebaut werden.

Erdgeschoss (ca. 113 m<sup>2</sup>)

Die Hauptwohnung besticht durch ihre großzügige Raumaufteilung und bietet Ihnen fünf Zimmer.

Das Wohnzimmer kann durch eine große Flügeltür mit dem Esszimmer verbunden werden, was für ein offenes und einladendes Wohngefühl sorgt. Dort ist auch bereits ein Kaminanschluss vorhanden.

Die Küche verfügt über einen Essbereich und bietet ausreichend Platz für gemeinsame Mahlzeiten.

Das Badezimmer ist mit einer Dusche, einer Badewanne und einem getrennten WC ausgestattet.

Ein Schlafzimmer, sowie ein Abstellraum runden das Erdgeschoss ab.

Zusätzlich stehen Ihnen vier großzügige Kellerräume, mit zusammen ca. 77 m<sup>2</sup> Fläche, zur Verfügung.

Die ca. 9 m tiefe Garage, bietet ausreichend Platz für ihre Fahrzeuge und verfügt über einen weiteren Abstellraum. Anliegend an der Garage, direkt erreichbar über eine überdachte Terrasse, lädt ein gemütliches Kaminzimmer sowie eine kleine Außenküche zu geselligen Abenden im Freien ein.

Obergeschoss (ca. 70 m<sup>2</sup>)

Die Einliegerwohnung bietet fünf Zimmer, darunter ein Wohnzimmer, zwei Schlafzimmer, einen Flur sowie einen Abstellraum. Eine Küche und ein Bad mit Dusche und getrenntem WC runden das Raumangebot ab. Diese Wohnung eignet sich ideal für Gäste, erwachsene Kinder oder zur Vermietung.

Besondere Merkmale des Hauses

- \* Einblasdämmung wurde durchgeführt, um die Energieeffizienz zu verbessern.
- \* Das Grundstück kann, laut Aussage der Eigentümer, noch bis zu einer Tiefe von ca. 80 m bebaut werden, was Ihnen zusätzliche Möglichkeiten zur Erweiterung bietet.
- \* Die Rasenflächen vor und direkt hinter dem Haus, wurden vor kurzem überarbeitet und neu angesät.
- \* Beide Wohneinheiten sind derzeit vermietet.

Diese Immobilie vereint Komfort, Platz und zahlreiche Nutzungsmöglichkeiten in begerter Lage. Überzeugen Sie sich selbst von den vielfältigen Vorzügen dieses Hauses und vereinbaren Sie noch heute einen Besichtigungstermin!

## Ausstattung

- großzügige Wohnfläche von ca. 183 m<sup>2</sup>
- 5 Zimmer im Erdgeschoss
- 5 Zimmer im Dachgeschoss
- Esszimmer und Wohnzimmer im EG können verbunden werden
- Kaminanschluss im EG-Wohnzimmer vorhanden
- Abstellräume für zusätzlichen Stauraum
- Großzügige Kellerräume ( ca. 77 m<sup>2</sup>) mit normaler Raumhöhe
- Große Garage für Ihre Fahrzeuge
- Grundstück mit ca. 1.625 m<sup>2</sup> Fläche und viel Potenzial
- Es kann laut Eigentümer, bis ca. 80 m Grundstücks-Tiefe angebaut werden
- Badezimmer und WC jeweils getrennt

### Weitere Ausstattung:

Terrasse, Keller, 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.

Ihr Ansprechpartner bei A.F.P. Immobilien Gruppe Viol:

Sebastian Rindsland

Tel: 04955 - 92 69 800

Mobil: 0157 349 20 302

Mail: [sebastian.rindsland@afp.immo](mailto:sebastian.rindsland@afp.immo)

Impressum:

Rindsland Immobilien - Lizenzmakler der A.F.P. Immobilien Gruppe Viol

Großwolder Str. 132 - 26810 Westoverledingen

Inhaber: Sebastian Rindsland

Berufsaufsichtsbehörde: Erlaubnis zur Durchführung des Maklergewerbes nach § 34c GewO erteilt durch die Industrie- u. Handelskammer für Ostfriesland und Papenburg in Ringstr. 4 - 26721 Emden

Mail: [sebastian.rindsland@afp.immo](mailto:sebastian.rindsland@afp.immo)

Web: [www.afpimmobilien.de](http://www.afpimmobilien.de)

Rindsland Immobilien ist Lizenzmakler/In und arbeitet rechtlich eigenständig. Jede/r Maklerassistent/In und jede/r Immobilienberater/In arbeiten im Auftrag von A.F.P. Immobilien Gruppe Viol.

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 sowie deren Unterfirmen und Lizenzmakler keine Haftung.

Insbesondere schließt A.F.P. Immobilien Gruppe Viol sowie deren Unterfirmen und Lizenzmakler jegliche Haftung aus, die sich aus fehlerhaften Angaben in Folge von automatischen Angebots-Datenimporten ergeben.

## Lage

Ostrhauderfehn: Ein idyllisches Juwel in Ostfriesland

Eingebettet in die malerische Landschaft Ostfrieslands, bietet Ostrhauderfehn eine harmonische Kombination aus ländlicher Ruhe und modernem Komfort. Diese charmante Gemeinde im Landkreis Leer zeichnet sich durch ihre weitläufigen Grünflächen, historischen Wasserwege und eine herzliche Gemeinschaft aus.

Mit einer Fläche von 51,01 km<sup>2</sup> und einer Bevölkerungsdichte von 228 Einwohnern je km<sup>2</sup> ist Ostrhauderfehn ein Ort, der sowohl Raum für Entfaltung als auch für intime Nachbarschaften bietet. Die Koordinaten 53° 8' N, 7° 37' O verorten die Gemeinde im südöstlichsten Zipfel Ostfrieslands, nahe den Grenzen zu den Landkreisen Cloppenburg und Emsland.

Die historische Fehnsiedlung, gegründet im Jahre 1769, ist reich an Kultur und Geschichte. Der Ortskern, gelegen etwa 14 Kilometer südöstlich der Kreisstadt Leer, ist ein lebendiges Zentrum mit vielfältigen Einkaufsmöglichkeiten, Bildungseinrichtungen und kulturellen Angeboten. Die nächstgelegene Großstadt Oldenburg ist nur rund 41 Kilometer entfernt und bietet weitere urbane Erlebnisse.

Ostrhauderfehn ist besonders bekannt für seine Fehnkultur, die sich in der einzigartigen Landschaftsgestaltung und Architektur widerspiegelt. Die Gemeinde ist ein Paradies für Naturliebhaber und bietet zahlreiche Möglichkeiten für Outdoor-Aktivitäten wie Radfahren, Wandern und Wassersport und zeichnet sich durch einen überdurchschnittlichen Anteil an Wasserflächen von fünf Prozent aus, was den nationalen Durchschnitt von etwa zwei Prozent weit übersteigt. Dies ist nicht allein den Fehnkanälen zu verdanken, sondern auch der Leda, die sich nördlich des Gemeindegebiets erstreckt, sowie verschiedenen Binnenseen und Geestbächen, einschließlich des Langholter Tiefs.

Die Infrastruktur von Ostrhauderfehn ist ausgezeichnet, mit gut ausgebauten Straßen und einer Nähe zu wichtigen Verkehrswegen (B438, B72, B70, B401, A28, A31), die eine schnelle Anbindung an umliegende Städte und Regionen ermöglichen. Die Gemeinde legt großen Wert auf Nachhaltigkeit und Lebensqualität, was sich in der sorgfältigen Stadtplanung und dem Engagement für Umweltschutz zeigt.

In Ostrhauderfehn finden Sie ein Zuhause, das Tradition und Moderne, Natur und Kultur, Ruhe und Vitalität in perfekter Harmonie vereint. Entdecken Sie den Charme Ostfrieslands in dieser einladenden Gemeinde, die bereit ist, Ihr neues Zuhause zu werden.

## **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	179,10 kWh/(m <sup>2</sup> a)
Energieeffizienzklasse	F