

## Einfamilienhaus in Ostrhauderfehn

**\*\*\*Einfamilienhaus - zentral gelegen -  
auf ca. 5.700 m<sup>2</sup> großem  
Grundstück\*\*\***



Objekt-Nr. AFP-00449

### Einfamilienhaus

Verkauf: **189.000 €**

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

26842 Ostrhauderfehn  
Niedersachsen

Baujahr	1933	Energieträger	Gas
Grundstücksfläche	5.723,00 m <sup>2</sup>	Übernahme	nach Absprache
Zimmer	5,00	Zustand	gepflegt
Wohnfläche	95,00 m <sup>2</sup>	Schlafzimmer	3



# Exposé - Beschreibung

## Objektbeschreibung

Willkommen in diesem gemütlichen Fehnhaus, das auf einem großzügigen, ca. 5.700 m<sup>2</sup> großen Grundstück zentral in Ostrhauderfehn gelegen ist.

Dieses Haus vereint den urigen Fehnhausstil mit modernen Annehmlichkeiten und bietet eine einzigartige Wohnatmosphäre.

Beim Betreten durch einen der zwei separaten Eingänge gelangen Sie in den zentralen Hausflur, der alle Bereiche miteinander verbindet. Der gesamte Wohnbereich ist ebenerdig angelegt.

### Raumaufteilung und Highlights

Die moderne Küche kombiniert Modernität mit einem gemütlichen Essbereich im Landhausstil, der sich auch im Dekor der Türen widerspiegelt.

Das Highlight des Hauses ist das Wohn- und Esszimmer, das mit einem Kamin ausgestattet ist und für wohlige Gemütlichkeit sorgt. Von hier aus haben Sie einen herrlichen Ausblick und Zugang zur sonnigen Terrasse sowie zum wunderschön angelegten Garten.

### Schlafzimmer und Bäder

Das Haus verfügt über drei helle Schlafzimmer, die ausreichend Platz für Ihre Familie oder Gäste bieten. Das Badezimmer ist mit WC, Dusche und Badewanne ausgestattet, und zusätzlich gibt es ein Gäste-WC für den Komfort Ihrer Besucher.

Die Landhaustüren und die modernen Böden aus Vinyl, Laminat und Fliesen tragen zur ansprechenden Optik bei, während die urigen Wandpaneele den „friesischen“ Landhaus-Charme unterstreichen.

### Der Garten

Ob Sie entspannte Stunden auf der Sonnenterrasse genießen oder die Vielfalt der Pflanzen bewundern möchten – hier finden Sie Ruhe, Inspiration und jede Menge Platz, um Ihre Gärten-Träume entfalten zu können.

### Lage

Das Grundstück ist zentral in Ostrhauderfehn gelegen und bietet eine hervorragende Anbindung an Einkaufsmöglichkeiten, Schulen und Freizeiteinrichtungen.

- Kindertagesstätte ca. 750 m
- Grundschule ca. 2 km
- Haupt- & Realschule ca. 850 m
- Einkaufszentrum ca. 1,2 km
- nächster Hausarzt ca. 270 m
- Krankengymnastik, Massage und Fitness ca. 750 m

Dieses Fehnhaus vereint traditionelle Gemütlichkeit mit Wohnkomfort und bietet eine einzigartige Wohlfühl-Atmosphäre – ideal für Familien, Paare oder alle, die das Besondere suchen.

Fordern Sie noch heute unser ausführliches Exposé mit vielen weiteren Fotos und Details an, vereinbaren Sie einen Besichtigungstermin und lassen Sie sich von diesem außergewöhnlichen Anwesen verzaubern!

Ich freue mich auf Ihre Kontaktaufnahme.

## **Ausstattung**

- Überwiegend ebenerdig, ohne Stufen oder Treppen im Wohnbereich
- Neue Gasheizung in 2021
- Küche ca. 10 Jahre alt mit Elektrogeräten namhafter Hersteller
- kleiner Abstellraum an Küche
- vor ca. 10 Jahren renoviert
- Hochwertige Vinyl-, Laminat- und Fliesenböden
- Landhaustüren und urige Wandpaneele mit „ostfriesischem“ Charme
- Zwischendecke 2021 neu gedämmt und Dachboden neu mit OSB-Platten ausgelegt
- Auffahrt bietet Platz für mehrere Kfz
- Carport vorhanden

### **Fußboden:**

Laminat, Fliesen

### **Weitere Ausstattung:**

Terrasse, 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.

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

Sebastian Rindsland

Tel: 04952 - 99 71 758

Mobil: 0157 - 349 20 30 2

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	164,29 kWh/(m <sup>2</sup> a)
Energieeffizienzklasse	F

## Exposé - Galerie



Vorderansicht

# Exposé - Galerie



Gäste-WC



Badezimmer



Garten Terrasse

# Exposé - Galerie



Terrasse



Blick in den Garten

# Exposé - Galerie



Wohn- & Esszimmer



Wohnzimmer

# Exposé - Galerie



Wohnzimmer Kamin



Essbereich Wohnzimmer

# Exposé - Galerie



Essbereich Küche



Essbereich Küche

# Exposé - Galerie



Küche



Hausflur

# Exposé - Galerie



Hausflur



Hausflur Schlafzimmer

# Exposé - Galerie



Schlafzimmer



Schlafzimmer

# Exposé - Galerie



Eingangsbereich



Eingangsbereich Schlafzimmer 2

# Exposé - Galerie



Schlafzimmer 2



Schlafzimmer 3

# Exposé - Galerie



Gäste-WC & Badezimmer



Badezimmer

# Exposé - Galerie



Eingangstür links



Grundstück

# Exposé - Galerie



Garten



Carport

# Exposé - Galerie



Gartenansicht Terrasse



Auffahrt

# Exposé - Galerie



Terrasse



Garten

# Exposé - Galerie



Gartenhäuschen



Garten

# Exposé - Galerie



Garten



Baumschule

# Exposé - Galerie



Grundstück



Baumschule Geräteunterstand

# Exposé - Galerie



Baumschule



Terrasse

# Exposé - Galerie



Vorderansicht Auffahrt



Hauseingang rechts

# Exposé - Galerie



Vorderansicht