

Ihr Ansprechpartner:
Frau Frauke Faß (Dipl.-Kffr.)
Immobilien Frauke Faß
Schulstraße 131
26842 Ostrhauderfehn

Tel.: 0495282379
Fax: 04952 8905844
E-Mail: info@immo-ostfriesland.de
Web: www.immo-ostfriesland.de



Klassiker! Winkelbungalow mit Platzangebot und Garten in schöner Südlage...



26817 Rhauderfehn

ImmoNr	543
Objektart	Haus
Objekttyp	Einfamilienhaus
PLZ	26817
Ort	Rhauderfehn
Land	Deutschland
Wohnfläche	ca. 189,54 m ²
Anzahl Zimmer	7
Anzahl	3
Schlafzimmer	
Anzahl Badezimmer	2
Grundstücksgröße	ca. 731 m ²
Anzahl sep. WC	1
Anzahl	1
Wohneinheiten	
Wohn/Nutzfläche	205
Kaufpreis	389.000,00 €
Außen-Provision	2,59 % inkl. ges.MwSt des notariellen Kaufpreises
Innenprovision	2,59 % inkl. ges.MwSt des notariellen Kaufpreises
Baujahr	1996
Zustand	Gepflegt
Energieausweis	Verbrauchsausweis
Endenergieverbrauch	121,74 kWh/(m ² *a)
Energieausweis gültig bis	06.03.2031
Baujahr lt.	1996
Energieausweis wesentlicher Energieträger	Gas
Befeuerung	Gas
Heizungsart	Zentralheizung
Stellplätze	1 Garage
Terrasse	Ja
Küche	Einbauküche
Verfügbar ab	nach Vereinbarung

Beschreibung

Heller, größtenteils renovierter Winkel-Bungalow mit Garage, überdachter Terrasse u. Südlagegrundstück in zentraler Lage von Rhauderfehn.

Ruhige Lage mit unverbautem Ausblick...

Hier bietet sich großzügiges (behindertenfreundliches) Wohnen auf einer Ebene im Erdgeschoss..., mit weiteren Räumlichkeiten im Dachgeschoss, die später ausgebaut wurden.

Ein idealer Altersruhesitz, aber auch interessant für die Familie...

Das ca. 30 m² große Wohnzimmer bietet den Zugang zur Terrasse.

Die überdachte Eck - Terrasse mit Rundbogen lädt ein für schöne Stunden zum Verweilen mit Gartenblick...

Der sich hinter dem Hause öffnende Südgarten ist liebevoll und pflegeleicht angelegt, mit einer schönen Teichanlage und einem Holzgartenhaus mit Vordach.

Das Badezimmer im Erdgeschoss verfügt über eine große, ebenerdige Dusche (rollstuhlgerichtet) und einer Infrarotkabine. Ein zweites Bad (Duschbad) befindet sich im Dachgeschoss.

Die Küche mit Erker ist mit einer Einbauküche ausgestattet. Der neben der Küche liegende Hauswirtschaftsraum bietet den Zugang zur Garage und Einfahrt, so dass Sie Ihre Einkäufe trockenen Fußes ins Haus bringen können.

*** Raumaufteilung: ***

- ERDGESCHOSS :

=====

Diele, Gäste WC, Küche, HWR, Flur, Wohnzimmer mit Zugang zur Terrasse, Esszimmer mit Zugang zur Terrasse, Elternschlafzimmer, Büro, Bad mit großer & rollstuhlgerichtetem Dusche.

Garage mit Abstellraum und Dachboden. Überdachte Eckterrasse im Winkel.

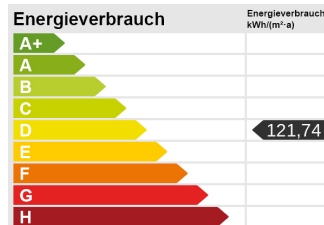
- DACHGESCHOSS im Leichtbau (Leichtbauwände):

=====

Flur, Bad, 1 Schlafzimmer, 1 Schlafzimmer mit Ankleidekammer. 1 großes Studiozimmer mit 2 größeren Veluxfenstern. 1 Heizungsraum u. 1 Abstellraum.

Ihr Ansprechpartner:
Frau Frauke Faß (Dipl.-Kffr.)
Immobilien Frauke Faß
Schulstraße 131
26842 Ostrhauderfehn

Tel.: 0495282379
Fax: 04952 8905844
E-Mail: info@immo-ostfriesland.de
Web: www.immo-ostfriesland.de



Lage

Südliches Ostfriesland. Zentrumsnahe und begehrte Siedlungslage in der Gemeinde Rhauderfehn. Einkaufsmöglichkeiten, Ärzte und Schulen sind nahe gelegen (ca. 1,5 km entfernt) und mit dem Rad oder zu Fuß erreichbar.

Der Ort verfügt über eine Ganztagschule. Mit dem Fahrrad ist alles gut erreichbar.

Verkehrsverbindungen B 438, A 31, A 28. Die Hafenstadt Leer und die Werftstadt Papenburg (beide verfügen über Krankenhäuser) sind ca. 15 / 17 km entfernt.

Ausstattung Beschreibung

- Grundbaujahr EFH mit Garagenanbau: 1996 (Baugenehmigung von 08.01.1996)
- massive Garage mit Dach und Spitzboden
- renoviert in 2022, 2023: WC komplett, Waschtisch mit Doppelwaschbecken im EG und Bodenbelege oben, sowie unten im Elternschlafzimmer und Büro
- insgesamt 2 Dusch-Bäder (1 im Erdgeschoss und 1 im Dachgeschoss)
- 1 Gäste-WC im Erdgeschoss
- Kunststoff-ISO-Fenster mit innenliegenden Sprossen u. Rolläden, teils elektrisch
- * Modernisierung: Gasheizung: (ATAG Gas Wandheizkessel ca. 2013) (Aufstellort Dachgeschoss).
- * Modernisierung: in 2008 Ausbau und Dämmung des Hobbyzimmers
- Fußbodenerwärmung im Bad, Wohnzimmer und Büro im EG (zusätzlich zu den Heizkörpern)
- ebenerdig ca. 121 m² Wohnfläche (laut Bauunterlage)
- überdachte Eckterrasse mit Rundbogen
- Infrarotkabine im Bad Erdgeschoss
- Einbauküche (EBK) im Preis enthalten. Induktionsherd
- liebevoll angelegter Garten in südlicher Ausrichtung, unverbaute Aussicht...
- Teich
- Holzgartenhaus
- Zaun
- TV SAT
- Glasfaser verfügbar (lt. unverbindlicher Internetrecherche: EWE: max. bis 1000 Mbit/s)
- Energieausweis: Verbrauchsausweis, Effizienzklasse D, 121,74 kWh/(m²a); Energieträger Gas, Baujahr Haus 1996, Gas - Wandheizkessel ATAG. V-Ausweis gültig bis 06.03.2031.

Sonstige Angaben

Unsere Angebote erfolgen gemäß der uns vom Auftraggeber erteilten Auskünfte; sie sind freibleibend und unverbindlich.

Alle Objektangaben und erteilten Objektinformationen erfolgen ohne Gewähr für die Richtigkeit ! Ein Irrtum bleibt vorbehalten ! - Zwischenzeitlicher Verkauf vorbehalten - Wir verweisen auf unsere Allgemeinen Geschäftsbedingungen ! Siehe unter : www.immo-ostfriesland.de

* Baujahr, Flächen und Größenangaben sind ca. Angaben und erfolgen ohne Gewähr für die Richtigkeit.

Ihr Ansprechpartner:
Frau Frauke Faß (Dipl.-Kffr.)
Immobilien Frauke Faß
Schulstraße 131
26842 Ostrhauderfehn

Tel.: 0495282379
Fax: 04952 8905844
E-Mail: info@immo-ostfriesland.de
Web: www.immo-ostfriesland.de



Wohnfläche gemäß vorliegender Bauunterlage (EG) und Aufmaß oben im DG (Skizze) nach Schrägenabzug, sind ca. Angaben!

** Zeichnung, Flächenangaben und Ansichten wurden uns vom Auftraggeber zur Verfügung gestellt.

*** Verkäuferprovision: 2,59 % inkl. MwSt. des notariellen Kaufpreises

Käuferprovision: 2,59 % inkl. MwSt. des notariellen Kaufpreises
