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

Immobilien Faß
seit 1997

Ein sonniges Plätzchen. Großer Winkelbungalow mit Südgarten... 7 Zimmer.



26817 Rhauderfehn

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

ImmoNr	560
Objektart	Haus
Objekttyp	Einfamilienhaus
PLZ	26817
Ort	Rhauderfehn
Land	Deutschland
Wohnfläche	ca. 189,54 m^2
Anzahl Zimmer	7
Anzahl Schlafzimmer	3
Anzahl Badezimmer	2
Grundstücksgröße	ca. 731 m^2
Anzahl sep. WC	1
Anzahl Wohneinheiten	1
Wohn/Nutzfläche	205
Kaufpreis	359.000,00 €
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. Energieausweis	1996
wesentlicher Energieträger	Gas
Befeuerung	Gas
Heizungsart	Zentralheizung
Stellplätze	1 Garage
Terrasse	Ja
Küche	Einbauküche
Verfügbar ab	kurzfristig möglich

Beschreibung

Ein geräumiges Zuhause für die Familie, Hobby & Arbeiten aber auch als Altersruhesitz, aufgrund des barrierearmen Grundrisses.

Dieser gut geschnittene Bungalow bietet 7 Zimmer... in einer gewachsenen, zentrumsnahen Siedlungslage mit unverbautem Ausblick...

Aktuell steht dieses Anwesen leer und wartet auf seinen neuen Eigentümer, der es mit Ideen und Lebensträumen füllt.

Weitere Highlights sind die überdachte Winkelterrasse mit mediterranen Charakter, das große & helle Studiozimmer im DG, sowie 2 Bäder und ein praktisches Gäste WC, um eventuelle Warteschlangen in der Familie zu vermeiden.

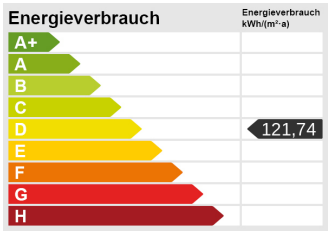
*** Raumaufteilung: ***
- ERDGESCHOSS :
==========
Diele, Gäste WC, Küche, HWR, Flur, Wohnzimmer mit Zugang zur Terrasse, Esszimmer mit Zugang zur Terrasse, Elternschlafzimmer, Büro, Bad mit großer & rollstuhlgerechten Dusche.
Garage mit Abstellraum und Dachboden. Überdachte Eckterrasse im Winkel.

- DACHGESCHOSS im Leichtbau (Leichtbauwände):
==========
Flur, Bad, 1 Schlafzimmer, 1 Schlafzimmer mit Ankleidekammer. 1 großes Studiozimmer mit 2 größeren Veluxfenstern. 1 Heizungsraum u. 1 Abstellraum.

* Energieausweis: Verbrauchsausweis, Effizienzsklasse D, 121,74 kWh/(m2a), Energieträger Gas, Baujahr Haus 1996, Heizungsanlage 2013, Energieausweis gültig bis 06.03.2031.

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



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 Ganztagsschule. Mit dem Fahrrad ist alles gut erreichbar.
Verkehrsanbindungen 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 m^2 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, Effizienzsklasse 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

Immobilien Faß seit 1997

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