# ***Einfamilienhaus - nah an Freizeitsee - auf ca. 860 m² Grundstück***

## Preise & Kosten

| | |
|---|---|
| Käufercourtage | 3,57 % |
| Courtage | 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. |
| Kaufpreis | 245.000 € |
| Kaufpreis pro Fläche | 1.870,23 € (m²) |

## Objektbeschreibung

Charmantes Einfamilienhaus mit schönem Grundstück und Seenähe – Ihr neues Zuhause wartet!
Dieses gemütliche Einfamilienhaus bietet auf einem ca. 860 m² großen Grundstück alles, was das Herz begehrt. Die attraktive Lage in unmittelbarer Nähe zu einem beliebten Freizeitsee lädt zu entspannenden Spaziergängen, sportlichen Aktivitäten und erholsamen Stunden in der Natur ein.
Das Haus im Überblick:
Über den zentralen Hausflur gelangen Sie in die verschiedenen Wohnbereiche, die mit viel Liebe zum Detail gestaltet wurden:
Wohnbereich:
Das helle Wohnzimmer begeistert mit einem Kamin, der für wohlige Wärme und eine gemütliche Atmosphäre sorgt. Von hier aus haben Sie Zugang zur kleinen Sonnen-Terrasse – perfekt für entspannte Stunden im Freien.
Küche und Essbereich:
Die großzügige Küche mit gemütlichem Essbereich bietet Raum für gesellige Abende und kulinarische Kreationen. Anliegend bietet ein Abstell- / Hauswirtschaftsraum Zugang zur großen, überdachten Gartenterrasse.

## Angaben zur Immobilie

| | |
|---|---|
| Wohnfläche | 131 m² |
| Grundstücksfläche | 861 m² |
| Zimmer | 6 |
| Schlafzimmer | 3 |
| Badezimmer | 1 |
| separate WCs | 1 |
| Terrassen | 1 |
| Baujahr | 1985 |
| Zustand des Objektes | Gepflegt |
| Letzte Modernisierungen | 2017 |

Bäder:
Ein Badezimmer mit Dusche, Badewanne und WC sorgt für Komfort. Im Erdgeschoss steht ein zusätzliches Gäste-WC zur Verfügung.
Garten und Außenbereich:
Der schöne Garten bietet viel Potential und ist mit seinem Ausblick in die Natur ein echtes Highlight. Genießen Sie auf der ca. 40 m² großen überdachten Terrasse - die zu jeder Jahreszeit ein Rückzugsort ist - gesellige Grillabende oder entspannte Nachmittage im Schatten. Eine Garage mit angrenzender kleiner Werkstatt, sowie ein Geräteschuppen runden das Angebot ab.
Ausstattung und Highlights:
• Gasheizung neu in 2017
Fordern Sie noch heute unser ausführliches Exposé mit vielen weiteren Fotos und Details an, vereinbaren Sie einen Besichtigungstermin und lassen Sie sich von diesem schönen Haus verzaubern! Ich freue mich auf Ihre Kontaktaufnahme.

## Ausstattung

| | |
|---|---|
| Bad | Dusche, Wanne |
| Kamin | Ja |
| Befeuerung | Gas |
| Gartennutzung | Ja |
| Kabel / Sat- TV | Ja |
| Abstellraum | Ja |
| Dachform | Satteldach |
| Bauweise | Massiv |
| Gäste-WC | Ja |

## Lage

Das Haus liegt attraktiv in der Nähe eines Freizeitsees und bietet eine hervorragende Anbindung an Einkaufsmöglichkeiten, Schulen und Freizeiteinrichtungen.
• Kindertagesstätte ca. 2,8 km• Grundschule ca. 3 km• Haupt- & Realschule ca. 2,5 km• Einkaufszentrum ca. 2,5 km• nächster Hausarzt ca. 2,5 km• Krankengymnastik, Massage und Fitness ca. 2,5 km
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 km² und einer Bevölkerungsdichte von 228 Einwohnern je km² 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.

## Energieausweis

| | |
|---|---|
| Gebäudeart | Wohnimmobilie |
| Energieausweis Art | Verbrauch |
| Gültig bis | 2035-01-15 |
| Energieverbrauchskennwert | 68.51kWh/m²a |
| Warmwasser enthalten | Ja |
| Baujahr lt. Energieausweis | 1985 |
| Erstellungsdatum | Ausgestellt ab dem 01.05.2014 |
| Ausstelldatum | 16.01.2025 |
| Energieeffizenzklasse | B |
| Primärenergieträger | Gas |

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.

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..

## Ausstattung

• Neue Gasheizung in 2017
• ca. 40 m² große, überdachte Terrasse
• Kamin-Ofen vor ca. 10 Jahren neu, außen Kamin-Rohr aus Edelstahl
• Dachflächenfenster (inkl. Verdunkelungsrollos) vor ca. 10 Jahren erneuert
• neue Hauseingangstür in 2018
• Fenstergriffe im EG abschließbar
• Unterverteilung mit Kippsicherungen und FI-Schalter
• Abstell- / Hauswirtschaftsraum an Küche
• Vinyl-, Laminat- und Fliesenböden im EG
• Landhaustüren
• Auffahrt bietet Platz für mehrere Kfz
• Garage, kleine Werkstatt und Geräteschuppen vorhanden.

## 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 RindslandTel: 04952 - 99 71 758 Mobil: 0157 - 349 20 30 2Mail: 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.

immoWeb: www.afpimmobilien.deRindsland 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.

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..

Wohnzimmer

Wohnzimmer

Wohnzimmer

Gäste-WC

Küche

Küche

Küche

Küche

Küche

Flur

Flur OG

Schlafzimmer 1 - OG

Schlafzimmer 1 - OG

Schlafzimmer 2 - OG

Schlafzimmer 3 - OG

Schlafzimmer 3 - OG

Badezimmer

Badezimmer

## Anbieter

A.F.P. Immobilien Gruppe Viol
Großwolder Str. 132
26810 Westoverledingen

| | |
|---|---|
| Zentrale | +49 4955-9269800 |
| E-Mail | dieter.viol@afp.immo |