

## \*\*\*Attraktives Mehrfamilienhaus in zentraler, ruhiger Lage von Ostrhauderfehn\*\*\*

### Preise & Kosten

Käufercourtage	3,57 %
Courtage	<p>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.</p>
Kaufpreis	395.000 €



### Objektbeschreibung

Dieses gepflegte Mehrfamilienhaus in Ostrhauderfehn bietet eine attraktive Gelegenheit für Kapitalanleger. Das Objekt umfasst vier Wohneinheiten, die allesamt vermietet sind, und überzeugt durch eine ruhige, zentrale Lage sowie eine durchdachte Aufteilung der Wohnungen.

#### Wohnung 1 – Erdgeschoss Vorderhaus

Diese helle, großzügig geschnittene Wohnung mit einer Wohnfläche von ca. 99 m<sup>2</sup> besticht durch ein geräumiges Wohnzimmer mit Blick in den schön angelegten Garten sowie einem direkten Zugang zur überdachten Terrasse. Das angrenzende Esszimmer lässt sich durch eine Trennwand flexibel öffnen oder schließen, wodurch ein offener Wohnbereich geschaffen werden kann. Die Küche\* bietet ausreichend Platz für einen Essbereich. Zwei gemütliche Schlafzimmer mit Gartenblick sorgen für Ruhe und Entspannung.

Das Badezimmer ist mit einer Dusche und einer Badewanne ausgestattet, während das WC in einem separaten Raum untergebracht ist.

#### Wohnung 2 – Erdgeschoss Hinterhaus

Die ca.

## Angaben zur Immobilie

Wohnfläche	295 m <sup>2</sup>
Grundstücksfläche	1.027 m <sup>2</sup>
Zimmer	14
Schlafzimmer	7
Badezimmer	4
separate WCs	1
Stellplätze	8
Terrassen	1
Baujahr	1980
Zustand des Objektes	Gepflegt
Objekt ist vermietet	Ja



Die angrenzende Küche\* mit separatem Essbereich führt direkt auf eine weitere überdachte Terrasse. Moderne Vinylböden durchziehen die gesamte Wohnung. Das Badezimmer ist mit Badewanne, Dusche und WC ausgestattet. Zusätzlich steht ein separates Gäste-WC zur Verfügung. Ein praktischer Vorratsraum sowie ein Hauswirtschaftsraum bieten zusätzlichen Stauraum und Funktionalität.

\*Die abgebildeten Küchenmöbel sind das Eigentum der jeweiligen Mieter/innen  
Wohnung 3 – Obergeschoss Vorderhaus

Mit einer Wohnfläche von ca. 52 m<sup>2</sup> verfügt diese Wohnung über ein Wohnzimmer, zwei Schlafzimmer, eine Küche mit Essbereich, ein Bad mit Dusche und WC sowie einen Flur. Sie ist mit pflegeleichten Laminat- und Vinylböden ausgestattet. Für zusätzlichen Komfort steht dieser Wohnung ein separater Hauswirtschaftsraum im Erdgeschoss zur Verfügung.

Wohnung 4 – Obergeschoss Hinterhaus

Diese ca. 64 m<sup>2</sup> große Wohnung bietet ein Wohnzimmer, zwei Schlafzimmer, eine Küche sowie ein Badezimmer mit Badewanne, Dusche und WC.

## Ausstattung

Bad	Dusche, Wanne
Boden	Fliesen, Laminat, Linoleum
Stellplatzart	Garage, Carport, Freiplatz
Gartennutzung	Ja
Kabel / Sat- TV	Ja
Unterkellert	teils
Abstellraum	Ja
Bauweise	Massiv
Gäste-WC	Ja



### Zusätzliche Ausstattung

Das Gebäude wird über drei Heizungsanlagen aus den Jahren 2006, 2018 und 2019 versorgt. Darüber hinaus gehören eine Garage, zwei Carports sowie diverse Stellplätze zum Objekt, was den Mietern komfortable Parkmöglichkeiten bietet.

Ein gepflegtes, voll vermietetes Mehrfamilienhaus mit guter Ausstattung und solider Substanz in ruhiger, aber zentraler Lage – ideal für Kapitalanleger.

## Energieausweis

Gebäudeart	Wohnimmobilie
Energieausweis Art	Bedarf
Gültig bis	2034-03-19
Endenergiebedarf	279,60
Baujahr lt. Energieausweis	1980
Erstellungsdatum	Ausgestellt ab dem 01.05.2014
Ausstelltdatum	20.03.2024
Energieeffizienzklasse	H
Primärenergieträger	Erdgas leicht

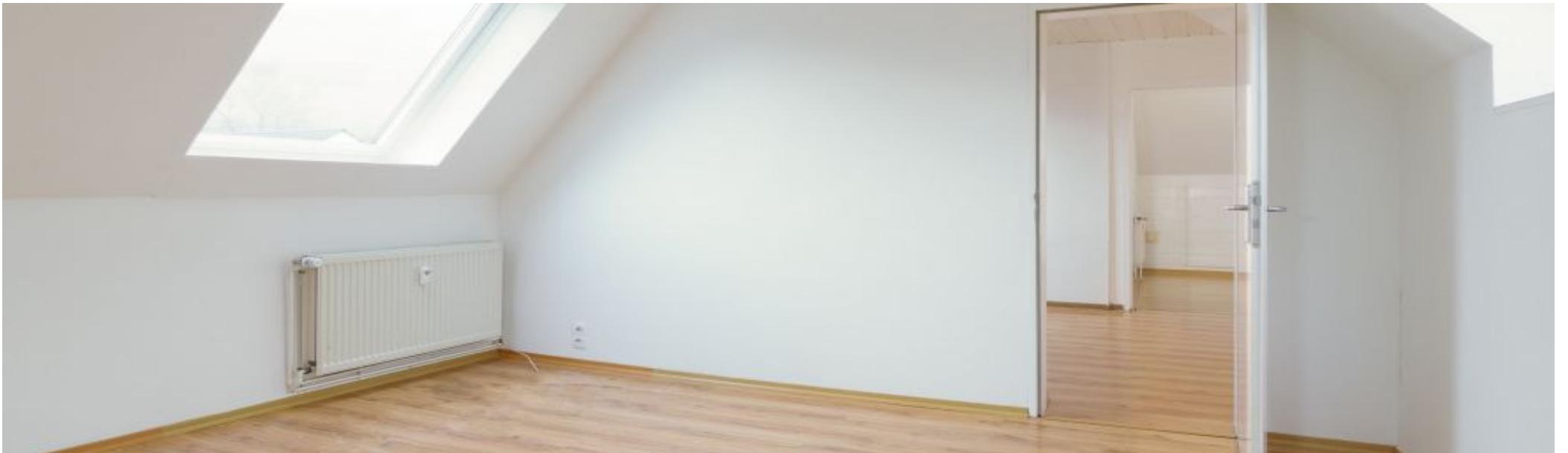


## Lage

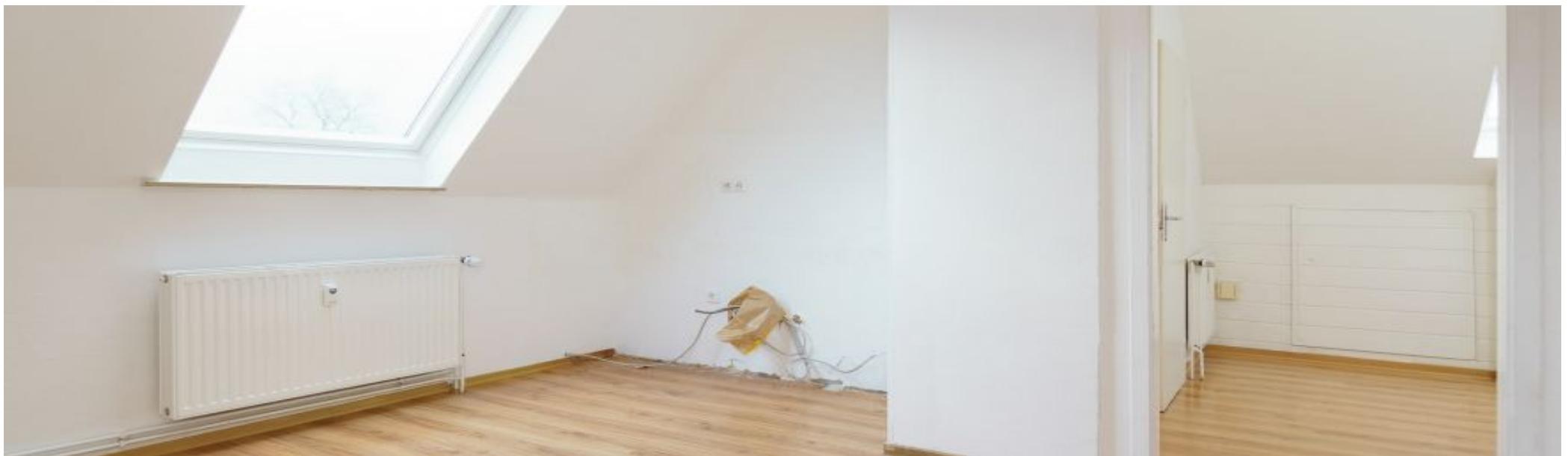
Ostrhauderfehn: Ein idyllisches Juwel in Ostfriesland  
Eingebettet in die malerische Landschaft Ostfrieslands, bietet Ostrhauderfehn eine harmonische Kombination aus ländlicher Ruhe und modernem Komfort. Diese charmante Gemeinde im Landkreis Leer zeichnet sich durch ihre weitläufigen Grünflächen, historischen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



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.

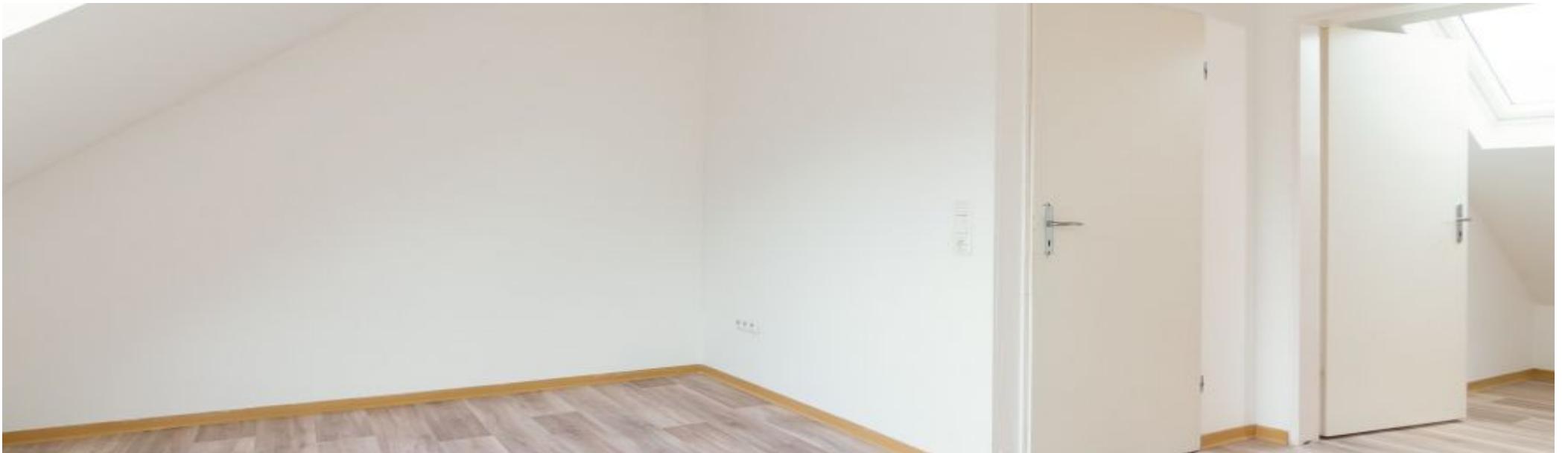


Entdecken Sie den Charme Ostfrieslands in dieser einladenden Gemeinde, die bereit ist, Ihr neues Zuhause zu werden..



## Ausstattung

- 4 Wohneinheiten – alle vermietet
- Gesamtwohnfläche: ca. 295 m<sup>2</sup>
- Ruhige, zentrale Lage in Ostrhauderfehn
- Jede Erdgeschosswohnung mit eigenem Gartenbereich
- Jede Erdgeschosswohnung mit überdachten Terrassen
- Moderne Bodenbeläge: Laminat und Vinyl
- mehrere Badezimmer mit Duschen, Badewannen und/oder Gäste-WC
- Drei Heizungsanlagen (Baujahre: 2006, 2018, 2019)
- 1 Garage
- 2 Carports
- mehrere Stellplätze für Kfz
- Gute Aufteilung – ideal für Familien und Paare.



## 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

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.



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.



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..



Wohnzimmer OG hinten



Schlafzimmer 2 OG hinten



Wohnzimmer OG hinten



Schlafzimmer 1 OG hinten



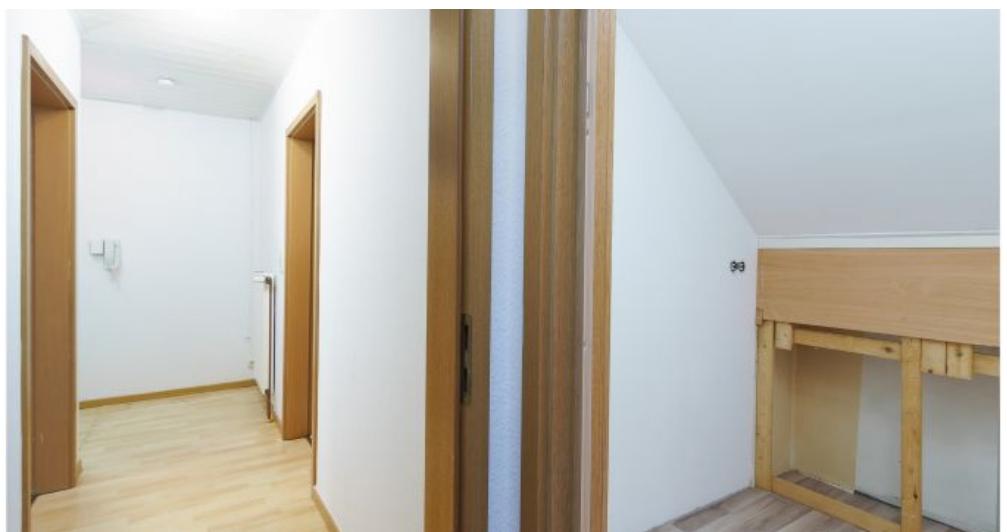
Flur OG hinten



Badezimmer OG hinten



Badezimmer OG hinten



Flur OG hinten



Küche OG hinten



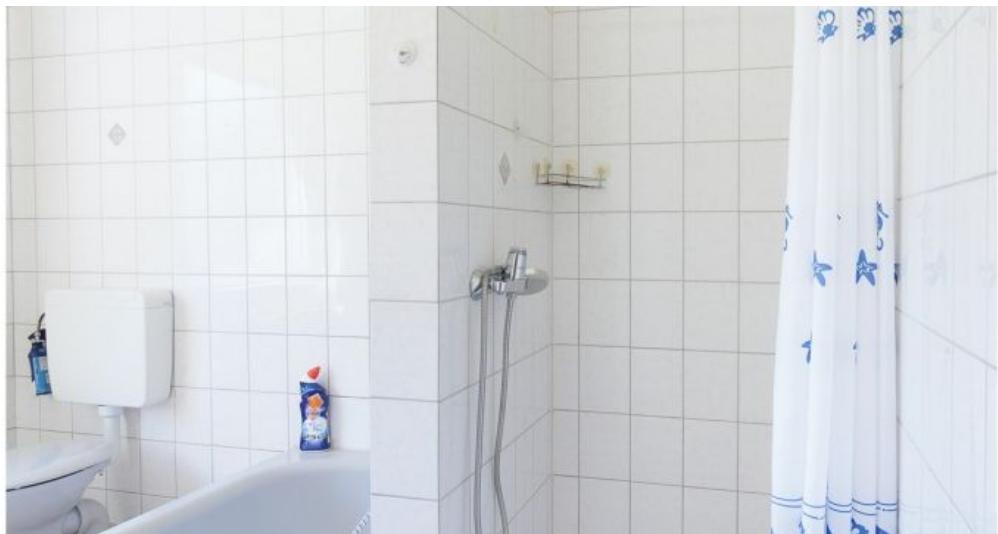
Flur EG hinten



Flur EG hinten



Wohnzimmer EG hinten



Badezimmer EG hinten



Badezimmer EG hinten



Gäste-WC EG hinten



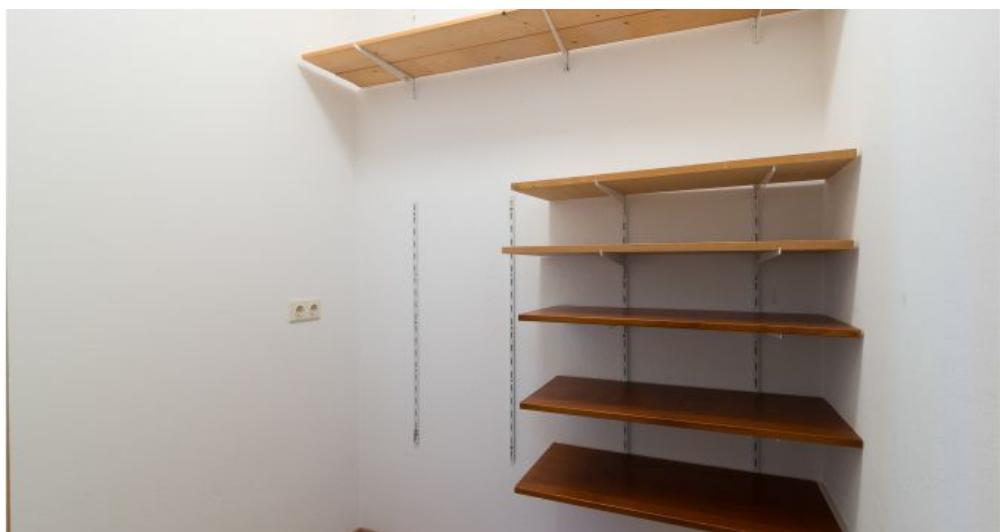
Schlafzimmer EG hinten



Küche EG hinten



HWR EG hinten



Abstellraum EG hinten



überdachte Terrasse EG hinten



Ess-/Wohnzimmer EG Vorderhaus



Ess-/Wohnzimmer EG Vorderhaus



Wohn-/Esszimmer EG Vorderhaus



Wohn-/Esszimmer EG Vorderhaus



überdachte Terrasse EG vorne



Garten EG vorne



Garten EG vorne



Gartenhütte EG vorne



Küche EG Vorderhaus



Eingangsbereich EG Vorderhaus



Eingangsbereich EG Vorderhaus



Schlafzimmer 1 EG Vorderhaus



Schlafzimmer 2 EG Vorderhaus



Badezimmer EG Vorderhaus



WC EG Vorderhaus



Abstellraum EG Vorderhaus

## Anbieter

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

Zentrale  
E-Mail

+49 4955-9269800  
[dieter.viol@afp.immo](mailto:dieter.viol@afp.immo)