# ***2 Wohn- und 2 Geschäftshäuser auf 2.234 m² großem Grundstück***

## Preise & Kosten

| | |
|---|---|
| Käufercourtage | 4,17 % |
| Courtage | Der hälftige Anteil der Käuferprovision beträgt 4,17 % 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. |
| Kaufpreis | 999.000 € |




## Objektbeschreibung

Sie suchen vielseitige und lukrative Immobilien mit viel Potenzial? Dann sind Sie hier genau richtig! Diese großzügigen Wohn- und Gewerbeeinheiten (ca. 370 m² Wohnfläche plus ca. 380 m² Nutzfläche) befinden sich auf einem 2.234 m² großen Grundstück in einer zentralen Lage von Ostrhauderfehn.
Die Immobilien bestehen aus einem Hauptwohnhaus, einem 2. Wohnhaus, einer Ferienwohnung, einem Gewerbe-Bereich und einer Garage.
Hauptwohnhaus (ca. 230 m² Wohnfläche):
Durch den Empfangsbereich gelangen Sie in das lichtdurchflutete Esszimmer mit offener Küche. Die deckenhohen Fenster und der schöne Kamin laden zu geselligen Stunden mit der Familie oder Freunden ein.
Das angrenzende Wohnzimmer bietet - wie auch das Esszimmer - Zugang zur südwestlich ausgerichteten Sonnenterrasse.
Ein Gästezimmer sowie ein Gäste-WC mit ebenerdiger Dusche runden das Erdgeschoss ab.
Der Hauswirtschaftsraum bietet direkten Zugang zum Garten und zur ca. 50 m² großen Doppelgarage.

## Angaben zur Immobilie

| | |
|---|---|
| Wohnfläche | 370 m² |
| Gesamtfläche | 750 m² |
| Grundstücksfläche | 2.234 m² |
| Zimmer | 24 |
| Schlafzimmer | 8 |
| Badezimmer | 8 |
| Stellplätze | 19 |
| Baujahr | 2002 |
| Zustand des Objektes | Gepflegt |
| Verkaufsstatus | offen |



Im Dachgeschoss befindet sich ein Fitness-/Hobbyraum, welcher auch als viertes Schlafzimmer mit kleinem, begehbaren Kleiderschrank genutzt werden kann und Zugang zu einem ausbaufähigen Dachboden bietet.
Das Grundstück ist eingefasst durch Hecken und verfügt über einen schönen Garten mit einem Pool, einer großen Terrasse und einem Gartenhaus.
Zweites Wohnhaus (ca. 140 m² Wohnfläche):
Durch den Eingangsbereich gelangen Sie in das Esszimmer mit Zugang zur südlich ausgerichteten Terrasse. Von dort geht es in das große Wohnzimmer mit Kamin und Zugang zur Terrasse des Hauptwohnhauses. Des Weiteren befinden sich im Erdgeschoss die Küche sowie ein Gäste-WC.
Im Obergeschoss befinden sich 3 Schlafzimmer, ein Badezimmer mit Badewanne und Dusche und ein Hauswirtschaftsraum.
Ferienwohnung (ca. 75 m²):
Die modern eingerichtete Ferienwohnung befindet sich über den Gewerbeeinheiten und ist über eine außen liegende Wendeltreppe oder das innen liegende Treppenhaus erreichbar.

## Ausstattung

| | |
|---|---|
| Befeuerung | Gas |
| Stellplatzart | Garage, Carport, Freiplatz |
| Unterkellert | Nein |
| Bauweise | Massiv |



Im zentralen Bereich der Wohnung befindet sich eine Klimaanlage.
Gewerbeeinheiten:
(Nutzungsänderung zu Wohnraum möglich laut Auskunft in 09/22)
Der teilbare Gewerbe-Bereich hat eine Nutzfläche von ca. 160 m² und bietet viele Möglichkeiten zur Nutzung oder Vermietung. Er ist mit einer Brötje Gastherme aus dem Jahr 2017 ausgestattet.
Die ca. 60 m² große Friseurfläche ist mit 8 Bedienplätzen ausgestattet, welche nach Absprach übernommen werden können.
Anliegend befindet sich die ca. 60 m² große Verkaufsfläche. Zusätzlich gibt es einen Hauswirtschaftsraum, ein Büro oder Pausenraum für Mitarbeiter und zwei Kunden-WCs.
Die ca. 85 m² große Garage/Lager-Halle mit Technikraum, zugänglich über ein Garagen- und ein großes Sektionaltor, bieten viel Platz als Park- oder Lagerfläche.
Vor der Gewerbeeinheit befinden sich 11 Kfz-Stellplätze und ein großer Wohnmobil-Carport.
Das Besondere an dieser Immobilie ist, dass eine Nutzungsänderung aus Gewerbe zu Wohnraum möglich ist (Auskunft aus 09/22) und ggf.

## Energieausweis

| | |
|---|---|
| Gebäudeart | Wohnimmobilie |
| Energieausweis Art | Verbrauch |
| Gültig bis | 2032-02-16 |
| Energieverbrauchskennwert | 106.5kWh/m²a |
| Baujahr lt. Energieausweis | 2002 |
| Erstellungsdatum | Ausgestellt ab dem 01.05.2014 |
| Ausstelldatum | 17.02.2022 |
| Energieeffizenzklasse | D |
| Primärenergieträger | Gas |



Diese Immobilien sind eine einmalige Gelegenheit als Mehrgenerationen-Haus, für jene die Arbeiten und Wohnen verbinden möchten oder für Investoren, die vielseitige und lukrative Immobilien mit viel Potenzial suchen.



## Lage

Die Lage des Hauses ist ruhig, aber dennoch zentral und verkehrsgünstig.
Einkaufsmöglichkeiten, Schulen, Ärzte und andere Einrichtungen des täglichen Bedarfs sind unmittelbar, tlw. fußläufig erreichbar.
Arzt 1: ca. 230 m
Arzt 2: ca. 260 m
Zahnarzt: ca. 65 m
Krankengymnastik, Massage und Fitness: ca. 190 m
Tierarzt: ca. 80 m
Kindertagesstätte: ca. 210 m
Grundschule: ca. 2,3 km
Haupt- & Realschule: ca. 850 m
Gymnasium: ca. 4,8 km
Nachhilfe: ca. 230 m
Einkaufszentrum 1: ca. 1,0 km
Einkaufszentrum 2: ca. 1,4 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.



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.



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..



## Ausstattung

.



## 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:
Dieter Viol
Tel: 04955 - 92 69 800
Mobil: 0176 – 390 308 39
Mail: Dieter.Viol@afp.immo
Impressum:
A.F.P. Immobilien Gruppe Viol
Großwolder Str. 132 - 26810 Westoverledingen
Inhaber: Dieter Viol
Berufsaufsichtsbehörde: Erlaubnis zur Durchführung des Maklergewerbes nach § 34c GewO erteilt durch die Industrie-u. Handelskammer für Ostfriesland und Papenburg in Ringstr. 4 - 26721 Emden
Steuernummer: 60/145/00468
USt-ID: DE325427047
Mail: buero@afp.



afpimmobilien.de
Jede/r Lizenzmakler/In arbeitet rechtlich eigenständig. Jede/r Maklerassistent/In und jede/r Immobilienberater/In arbeiten im Auftrag von A.F.P. Immobilien Gruppe Viol.
Innerhalb der A.F.P. Immobilien Gruppe Viol firmieren die A.F.P. Immobilien Viol, A.F.P. Immobilienservice Viol, A.F.P. - Hausverwaltung, A.F.P. - Hauswartservice.
Rechtlich eigenständige Lizenzmakler innerhalb der Gruppe sind: Groenewold Immobilien, Rindsland Immobilien, Lengert Immobilien , Janicka Immobilien sowie die ELOZ Immobilien An-u. Verkauf eGbR und wikopendienhuus.de als Marke der A.F.P. Immobilien Gruppe
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.



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 keine Haftung.
Insbesondere schließt A.F.P. Immobilien Gruppe Viol jegliche Haftung aus, die sich aus fehlerhaften Angaben in Folge von automatischen Angebots-Datenimporten ergeben..



Wohnhaus Rückansicht



Wohnhaus Frontansicht



Wohnhaus Frontansicht



Wohnhaus Frontansicht



Vogelperspektive



Vogelpersepektive



Vogelperspektive



Wohnhaus Frontansicht



Wohnhaus Frontansicht



Flur



Flur



Wohnzimmer



Wohnzimmer



Esszimmer



Küche



Esszimmer



Kleines Wohnzimmer



Badezimmer



Hauswirtschaftsraum



Flur oben



Zimmer 1



Zimmer 2



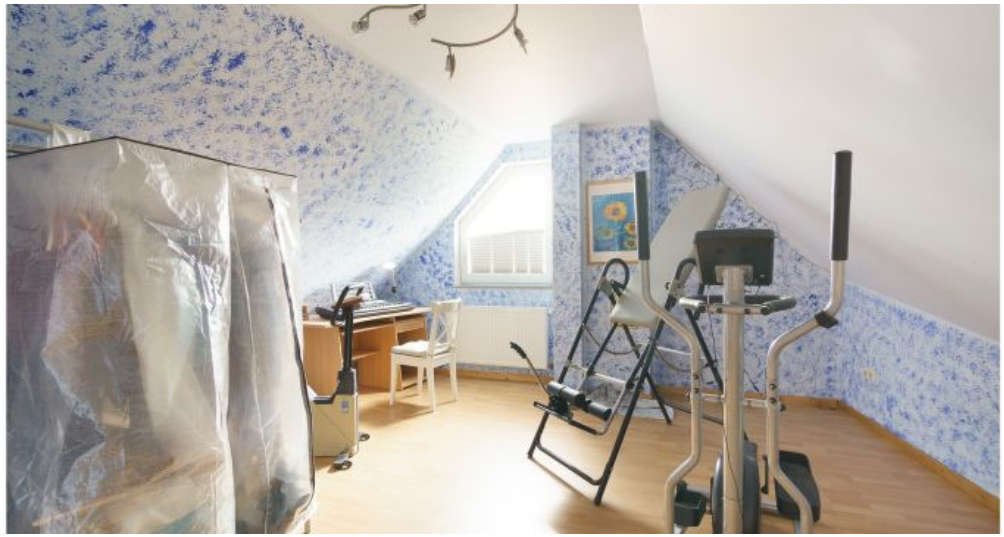
Badezimmer oben



Badezimmer oben



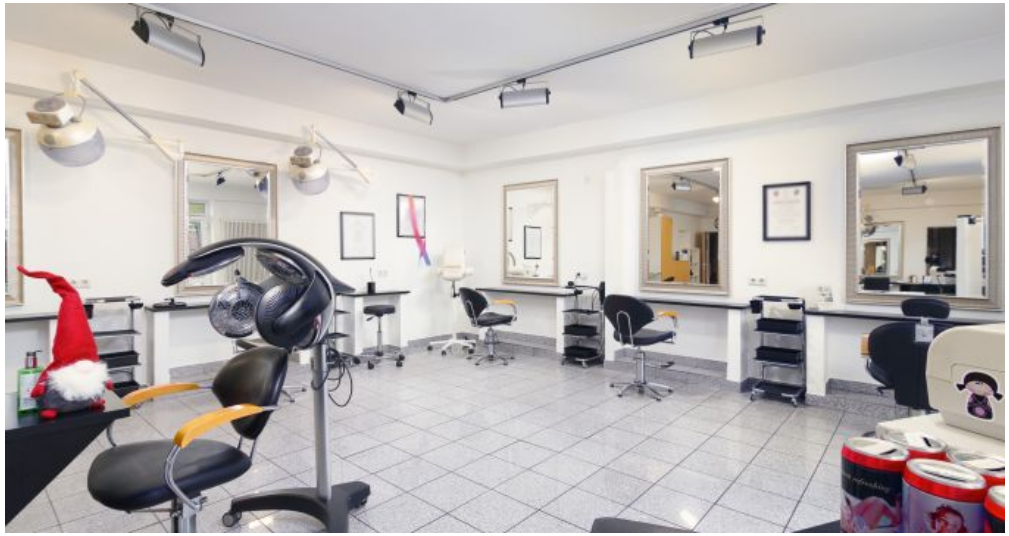
Zimmer 4



Zimmer 5



Friseursalon



Friseursalon



Friseursalon



Friseursalon



Friseursalon



WC



WC




Flur



Zimmer 1



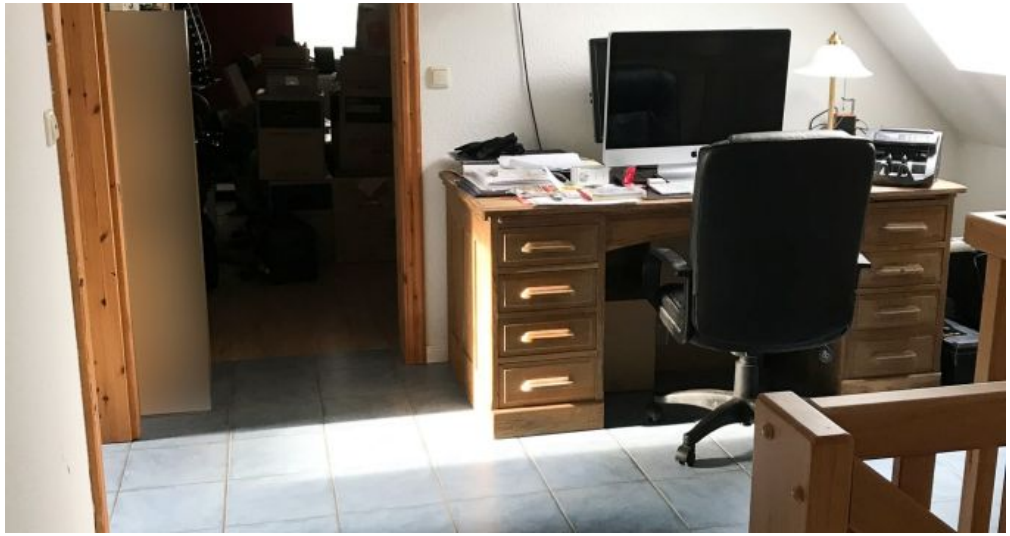
Zimmer 1



Zimmer 2



Zimmer 2



Flur oben



Badezimmer



Badezimmer



Hauswirtschaftsraum



Badezimmer



Flur unten



Flur unten



Flur unten



Küche



Küche



Esszimmer



Esszimmer



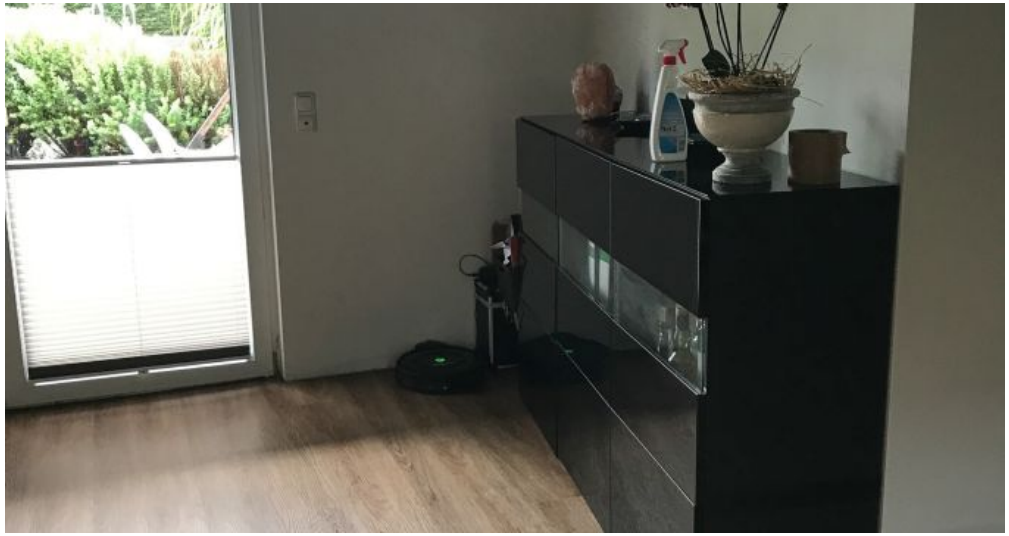
Esszimmer



Wohnzimmer



Wohnzimmer



Wohnzimmer



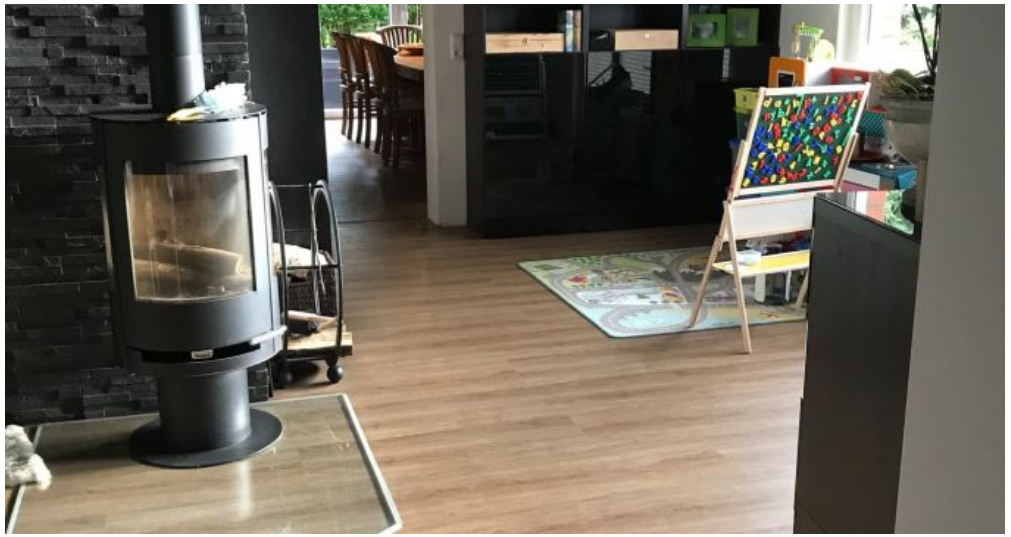
Wohnzimmer



Wohnzimmer



Wohnzimmer



Wohnzimmer



Wohnzimmer



Wohnzimmer



Esszimmer



Essbereich FW



WC FW



Essbereich FW



Badezimmer FW



Zimmer 1 FW



Badezimmer FW



Wohnzimmer FW



Zimmer 2 FW



Essbereich FW



Wohnzimmer FW



Zimmer 1 FW



Küche und Essbereich FW



Wohnen FW



Ankleide FW




Ankleide FW



Küche FW

## Anbieter

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

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