

## Einfamilienhaus mit großzügiger Einliegerwohnung \*\*\*zentral in Ostrhauderfehn auf ca. 7.500 m<sup>2</sup> 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	439.000 €



### Objektbeschreibung

Willkommen in Ostrhauderfehn – dieses gepflegte Einfamilienhaus mit großzügiger Einliegerwohnung befindet sich auf einem ca. 7.500 m<sup>2</sup> großen Grundstück in zentraler Lage. Das im Jahr 1995 begonnene und 2000 fertiggestellte Haus bietet viel Raum für individuelle Lebenskonzepte und überzeugt durch eine durchdachte Aufteilung, vielseitige Nutzungsmöglichkeiten und einen außergewöhnlich weitläufigen Außenbereich.

Erdgeschoss – Wohnen auf einer Ebene mit Wintergarten und Werkstatt

Der Eingangsbereich führt in ein behagliches Wohnzimmer, das durch den direkten Zugang zum großen Wintergarten mit elektrischem Sonnenschutz erweitert wird – ein idealer Ort, um das ganze Jahr hindurch den Blick ins Grüne zu genießen.

Zwei Schlafzimmer bieten ausreichend Platz für Familie oder Gäste. Das moderne Badezimmer ist mit einer bodengleichen Dusche ausgestattet; ein separates Gäste-WC sorgt für zusätzlichen Komfort. Die moderne Küche bietet Platz für einen und angrenzendem Essbereich.

## Angaben zur Immobilie

Wohnfläche	270 m <sup>2</sup>
Grundstücksfläche	7.500 m <sup>2</sup>
Zimmer	6
Schlafzimmer	3
Badezimmer	2
separate WCs	1
Größe Balkon/Terrasse	40 m <sup>2</sup>
Stellplätze	3
Terrassen	1
Baujahr	2000
Letzte Modernisierungen	2015



Zusätzliche Nutzflächen wie ein Vorratsraum und eine Werkstatt komplettieren das Raumangebot im Erdgeschoss.

Obergeschoss – Großzügige Einliegerwohnung mit Dachterrasse

Über zwei separate Zugänge ist die Einliegerwohnung im Obergeschoss erreichbar – ideal für Mehrgenerationenwohnen, zur Vermietung oder als Arbeitsbereich. Die Wohnung wird über eine eigene Heiztherme (BJ 2015) versorgt.

Herzstück ist der große Wohnbereich und die sonnige Dachterrasse – hier lassen sich Privatsphäre und Ausblick gleichermaßen genießen.

Das Badezimmer ist mit Dusche und Badewanne ausgestattet. Die Küche bietet Platz für einen Essbereich. Ein separates Schlafzimmer sorgt für Ruhe und Rückzugsmöglichkeiten.

Der ausgebaute Dachboden umfasst zwei weitere Räume sowie ein zusätzliches WC mit Dusche – ideal als Büro, Hobbybereich oder Gäste-/Kinderzimmer.

Außenbereich – Weitläufiges Grundstück mit Teich, Schuppen und Terrassen

Das weitläufige Grundstück eröffnet vielfältige Möglichkeiten – ob Gartenliebhaber, Tierhaltung oder Erholung im Grünen: Hier ist Raum zur freien Entfaltung.

## Ausstattung

Bad	Dusche, Wanne
Befeuerung	Gas
Stellplatzart	Garage, Carport
Abstellraum	Ja
Gäste-WC	Ja



Zwei Gartenhütten, ein Geräteunterstand sowie ein großzügiger Lager- und Geräteschuppen bieten umfangreiche Abstell- und Nutzungsmöglichkeiten.  
Ein großer Teich unterstreicht den naturnahen Charakter des Grundstücks. Die Doppelgarage mit Sektionaltoren bietet sicheren Stellplatz für Fahrzeuge und zusätzlichen Stauraum.  
Abgerundet wird das gepflegte Erscheinungsbild durch das gereinigte und neu lackierte Dach.  
Fordern Sie noch heute unser ausführliches Exposé mit über 130 Fotos und weiteren Details an, vereinbaren Sie einen Besichtigungstermin und lassen Sie sich von diesem außergewöhnlichen Anwesen beeindrucken!.

## Energieausweis

Gebäudeart	Wohnimmobilie
Energieausweis Art	Verbrauch
Gültig bis	2035-07-16
Energieverbrauchskennwert	165.47kWh/m²a
Warmwasser enthalten	Ja
Baujahr lt. Energieausweis	1995 - 2000
Erstellungsdatum	Ausgestellt ab dem 01.05.2014
Ausstelldatum	17.07.2024
Energieeffizienzklasse	F
Primärenergieträger	Gas



## Lage

Das Grundstück ist zentral in Ostrhauderfehn gelegen und bietet eine hervorragende Anbindung an Einkaufsmöglichkeiten, Schulen und Freizeiteinrichtungen.

- Kindertagesstätte ca. 750 m
- Grundschule ca. 2 km
- Haupt- & Realschule ca. 850 m
- Einkaufszentrum ca. 1,2 km
- nächster Hausarzt ca. 270 m
- Krankengymnastik, Massage und Fitness ca. 750 m

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.



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

### Grundstück & Gebäude

- ca. 7.500 m<sup>2</sup> Grundstücksfläche
- Baujahr 1995, Fertigstellung 2000
- Dach gereinigt und neu lackiert
- Doppelgarage mit Sektionaltoren
- großzügiger Lager- und Geräteschuppen
- Geräteunterstand
- 2 Gartenhütten
- großer Teich

### Erdgeschoss

- Wohnzimmer mit Zugang zum beheizten Wintergarten (elektrischer Sonnenschutz)
- 2 Schlafzimmer
- Badezimmer mit bodengleicher Dusche
- separates Gäste-WC
- Küche mit Einbauzeile und Essbereich
- zweite Küche im Hauswirtschaftsraum
- Vorratsraum
- Werkstatt

### Obergeschoss (Einliegerwohnung)

- separater Zugang (2 Zugänge)
- eigene Heiztherme (Bj. 2015)

- großer Wohnbereich
  - Dachterrasse
  - Badezimmer mit Dusche und Badewanne
  - Küche
  - Schlafzimmer
  - ausgebauter Dachboden mit 2 Zimmern und WC mit Dusche
- Außenbereich
- überdachte Terrasse am Wintergarten
  - weitläufiger Garten
  - Teichanlage
  - vielseitige Nutzflächen für Hobby, Lager oder Tierhaltung.



## 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](mailto: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.](mailto:sebastian.rindsland@afp.immo)



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..



Küche EG



Eingangsbereich EG



Flur EG



Schlafzimmer 2 EG



Badezimmer EG



Dusche EG



Schlafzimmer 1 EG



Gäste-WC EG



Wohnzimmer EG



Wohnzimmer EG



Wohnzimmer EG



Wintergarten



Wintergarten



Wintergarten



2. Küche EG



2. Küche EG



Flur OG



Wohnzimmer OG



Wohnzimmer OG



Wohnzimmer OG



Treppenaufgang DG



Badezimmer OG



Badezimmer OG



Eingangsbereich Flur OG



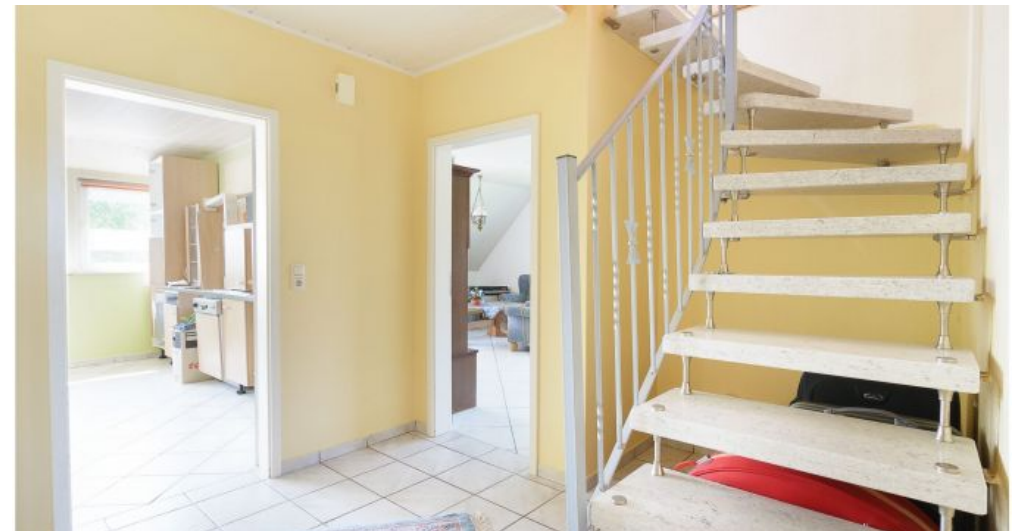
Schlafzimmer OG



Dachterasse OG



Küche OG



Flur OG



Dachgeschoss Flur



Dachgeschoss Zimmer 1



Dachgeschoss WC mit Dusche



Dachgeschoss Zimmer 2



Hauswirtschaftsraum OG



Hauswirtschaftsraum EG



Hauswirtschaftsraum EG Garagenzugang



Doppelgarage



Werkstatt



Vorratsraum EG



überdachte Terrasse



Gartenhütten



Garten



Teich



Teich



Garten Geräteunterstand



Garten



Garten



Gartenhütten



Gartenhütten Carport



Carport



Gerätehalle



Gartenhütte



Aufgang Dachterrasse



Aussenansicht Doppelgarage



Aussenansicht Doppelgarage



Aussenansicht



Frontansicht



Frontansicht



Vogelperspektive



Vogelperspektive



Vogelperspektive

## 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)