

VERKAUFT – Exklusive Doppelhaushälfte (KfW-Effizienzhaus 55) mit Carport in ruhiger Sackgassenlage

26842 Ostrhauderfehn, Doppelhaushälfte zum Kauf

Objekt ID: 25k7754



Wohnfläche ca.: **156,13 m²** - Zimmer: **5** - Kaufpreis: **389.000 EUR**



VERKAUFT – Exklusive Doppelhaushälfte (KfW-Effizienzhaus 55) mit Carport in ruhiger Sackgassenlage

Objekt ID	25k7754
Objekttypen	Doppelhaushälfte, Haus
Adresse	26842 Ostrhauderfehn
Wohnfläche ca.	156,13 m²
Grundstück ca.	437,50 m²
Nutzfläche ca.	108,97 m²
Zimmer	5
Badezimmer	2
Heizungsart	Zentralheizung
Wesentlicher Energieträger	Erdwärme
Baujahr	2017
Zustand	neuwertig
Verfügbar ab	nach Absprache
Ausstattung / Merkmale	Außenstellplatz, Badewanne, Balkon/Terrasse Süd, Carport, Dusche, Fliesenboden, Gartennutzung, Kunststoffboden, Steinboden, Tageslichtbad, Wasch-/Trockenraum
Käuferprovision	2,99 % inkl. MwSt. Es wurde ein provisionspflichtiger Maklervertrag mit dem Verkäufer in gleicher Höhe geschlossen.
Kaufpreis	389.000 EUR



Objektbeschreibung

Die großzügige Doppelhaushälfte liegt am Ende einer Sackgasse in der Gemeinde Ostrhauderfehn. Der mediterrane Charme und das Wohnen ohne Dachschrägen machen Häuser dieser Art so beliebt. Die Immobilie wurde 2017 in konventioneller Mauerwerksbauweise errichtet und überzeugt mit einer durchdachten Raumaufteilung auf insgesamt rund 265 m² Wohn-/Nutzfläche. Das Objekt verfügt über einen gehobenen Ausstattungsstandard und befindet sich in einem neuwertigen Zustand. Es ist gemäß den Standards der Energieeinsparverordnung (EnEV) als KfW-Effizienzhaus 55 eingestuft.

Die pure Lust am Wohnen begegnet Ihnen in jeder Ecke des Hauses und bereitet Vorfreude auf das tägliche Nachhausekommen. Im Erdgeschoss befindet sich der Mittelpunkt des Familienlebens - der lichtdurchflutete Wohn- und Essbereich mit offener Küche und direktem Zugang zur sonnigen Gartenterrasse. Die moderne Einbauküche bietet ausreichend Platz, um die Kochkünste unter Beweis zu stellen. Großzügigen Stauraum bietet der an die Küche angrenzende Hauswirtschaftsraum, wo auch Waschmaschine und Trockner ihren Platz finden. Im Erdgeschoss befinden sich zudem ein Duschbad sowie ein Schlafzimmer, das sich auch ideal als Büro eignet. Alle Räume sind über die offen gestaltete Diele mit Garderobennische zu erreichen.

Ins Obergeschoss gelangen Sie über eine Betontreppe mit hellen Granitstufen. Dort stehen Ihnen drei weitere Zimmer, zwei Balkone sowie ein modernes Tageslichtbad zur Verfügung. Letzteres ist mit einer ebenerdigen Dusche, Badewanne, WC und einem Waschtisch ausgestattet.

Die rund 20 m² große Terrasse lädt zu gemütlichen Stunden mit Familie und Freunden ein. Die Gartenfläche im vorderen Grundstücksbereich ist durch einen Sichtschutzzaun eingefriedet und mit einem abschließbaren Tor versehen. Die rückwärtige Gartenfläche ist mit Kunstrasen ausgestattet und mit einem Doppelstabmattenzaun mit Sichtschutzstreifen eingefriedet. Auch für Eigentümer ohne grünen Daumen sind die Grünflächen leicht zu pflegen und stellen dabei eine angemessene Spielfläche für Kinder bereit.

Für Ihren PKW steht Ihnen ein Carportstellplatz sowie ein Außenstellplatz zur Verfügung. Der an den Carport angrenzende Geräteraum sowie der Abstellraum im massiven Nebengebäude bieten Platz für Fahrräder, Gartengeräte und Ähnliches. Zusätzlichen Stauraum bietet der rund 96 m² große Dachboden.

Die Immobilie verfügt über eine Erdwärmepumpe sowie im gesamten Haus über eine Fußbodenheizung. Die Bäder sind mit Fliesen und der Rest des Hauses mit einem geschmackvollen Vinyl- und Laminatboden in Holzoptik ausgestattet. Die Kunststofffenster mit Dreifachverglasung sind mit Außenrollläden versehen.

Die Einbauküche inkl. der Elektrogeräte ist Bestandteil des Kaufpreises. Weiteres Inventar kann nach Absprache ebenfalls übernommen werden. Die Immobilie wird eigengenutzt und ist nach Absprache bezugsfrei.

>> Gerne stellen wir Ihnen auf Anfrage unser ausführliches Exposé mit näheren Informationen und Link zum virtuellen 360° Rundgang zur Verfügung.

Sonstiges

Bei Fragen zur Finanzierung der Immobilie stehen wir Ihnen gerne zur Verfügung. Wir bieten Ihnen ein maßgeschneidertes Finanzierungskonzept zu den günstigsten Konditionen von über 500 Darlehensgebern.



Hinweis: Der Eigentümer hat uns beauftragt, den Verkauf seiner Immobilie zu koordinieren und diese zu vermitteln. Auf Wunsch des Eigentümers und aus formellen Gründen bitten wir ausdrücklich darum, von Direktkontakten abzusehen und die Privatsphäre der Bewohner zu respektieren. Gerne dürfen Sie sich mit der Lage der Immobilie vertraut machen, betreten Sie dennoch bitte nicht ohne uns das Grundstück.

Energieausweis

Energieausweistyp	Bedarfsausweis
Gültig bis	20.08.2027
Baujahr lt. Energieausweis	2017
Wesentlicher Energieträger	Erdwärme
Endenergiebedarf	16,70 kWh/(m ² ·a)



Lage

Die Gemeinde Ostrhauderfehn liegt im südlichen Ostfriesland im Landkreis Leer und gliedert sich in sechs Ortsteile. Die Fehnlandschaft, umfangreiche Erholungs- und Freizeitangebote sowie die gute Infrastruktur machen die Gemeinde mit rund 11.300 Einwohnern zum Wohnen attraktiv. Das große Wegenetz schafft ideale Voraussetzungen für Ausflüge – ob mit dem Rad oder zu Fuß. Die deutsche Fehnroute und die Moorerlebnisroute führen direkt durch das idyllische Ostrhauderfehn. Der nahegelegene Idasee mit Abendteuerspielplatz, Calisthenics-Park und einer Wasserskianlage bietet für alle Altersklassen ein interessantes Freizeitangebot und einen sehr hohen Erholungsfaktor.

Die Immobilie liegt zentrumsnah an einer ruhigen Sackgasse im gleichnamigen Ortsteil Ostrhauderfehn. Sämtliche Einrichtungen des täglichen Bedarfs, ein Spiel- und Sportplatz, Kindergärten, Schulen, eine umfangreiche Ärzteversorgung sowie Gastronomen sind vor Ort und binnen weniger Minuten zu erreichen.

Die Bundesstraße 438 erreichen Sie in circa 2 km und die B 70 in circa 4,5 km. Die Stadt Papenburg ist circa 18 km und die Stadt Leer circa 20 km entfernt. Sie profitieren hier von der verkehrsgünstigen Lage an der B 72 und erreichen so auch die Autobahn 28 innerhalb von 15 Autominuten.





Bild



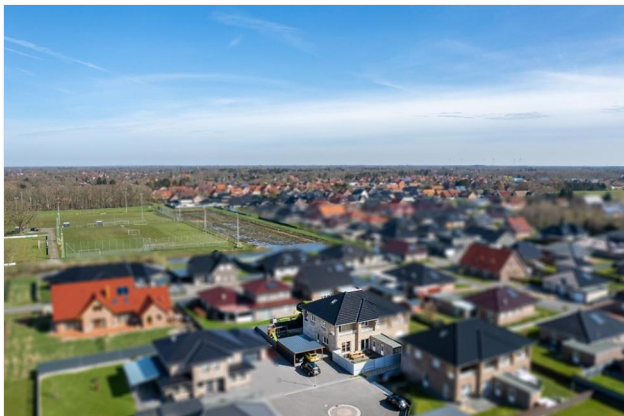
Bild



Bild



Bild



Bild

