

# Exposé

## Einfamilienhaus in Rhaderfehn

**Haus in direkter Seelage für ambitionierte Visionäre und Macher**



Objekt-Nr. OM-459835

**Einfamilienhaus**

Verkauf: **695.000 €**

26817 Rhaderfehn  
Niedersachsen  
Deutschland

Baujahr	1983	Energieträger	Solar
Grundstücksfläche	760,00 m <sup>2</sup>	Übernahme	Nach Vereinbarung
Etagen	2	Zustand	keine Angaben
Zimmer	6,00	Garagen	1
Wohnfläche	200,00 m <sup>2</sup>	Heizung	Sonstiges

# Exposé - Beschreibung

## Objektbeschreibung

Seltene Gelegenheit!

Das ca. 200qm Haus ist eines der wenigen Häuser in 1. Reihe im Erholungsgebiet Hahnentanger See und per sofort zu verkaufen.

Aktuell in 2 Wohnbereiche mit separaten Eingängen unterteilt. Änderung jedoch ohne großen Aufwand möglich.

Das Haus wurde frisch entkernt und anschließend der Dachboden und die Zwischendecke neu isoliert. Die Elektrik und Sanitärinstallation inkl. aller Leitungen und Rohre ist ebenfalls neu. Das Haus bietet eine solide Substanz für Ideen kreativer Köpfe.

Die Immobilie verfügt über eine Garage und Doppelterrasse (Südseite) mit Blick auf den See. Beide Dächer wurden vor einigen Monaten mit Resitrix neu versiegelt. Durch die Nord-Südausrichtung des Daches und Thermik, lässt sich das Objekt kosteneffizient über eine Photovoltaikanlage in Verbindung mit einer vertikalen Windkraftanlage, sowie einer Raumluftpumpe nutzen. Aktuell sind ca. 15kw installiert, sowie ein 22kw Solarspeicher mit passendem Wechselrichter. Die Unterkonstruktion für nochmals ca. 15kw ist bereits installiert. Die Grundstücksgröße beläuft sich auf ca. 760qm. Der große Garten zur Seeseite bietet alle Möglichkeiten für den ambitionierten Hobbygärtner. Der Eingangsbereich wurde bereits für eine weitere Parkmöglichkeit ausgekoffert. Im hinteren Gartenbereich wurden ebenfalls bereits ein Aussenterrassenbereich und Weg zum See durch den Garten vorbereitet.

Die Immobilie wurde in den 80er Jahren erbaut und das Mauerwerk nachträglich 2019 gedämmt.

Wegen kurzfristiger Änderung der beruflichen Lebenssituation mit verbundenem Standortwechsel muss das Haus nun veräußert werden.

## Ausstattung

### **Fußboden:**

Sonstiges (s. Text)

### **Weitere Ausstattung:**

Terrasse, Garten, Dachterrasse, Duschbad, Gäste-WC, Kamin

## Sonstiges

Bitte keine Makleranfragen!

Das Haus wird von privat und provisionsfrei verkauft.

Bitte ausschließlich Anfragen von Interessenten ohne Finanzierungsabsichten.

## Lage

Das Objekt befindet sich in einem ruhigen Wohngebiet in Rhaderfehn in 1. Reihe zum Hahnentanger See, einem Anglersee, welcher zu Spaziergängen und mit einem kleinen Fitnessbereich zu täglichen sportlichen Aktivitäten einlädt. In fußläufiger Umgebung befindet sich ein Kindergarten, eine Bäckerei, ein "Tante Emma" Laden und ein Imbiss Restaurant, sowie öffentliche Verkehrsmittel. Grundschule und Gymnasium sind gut mit dem Fahrrad in 10-15 Minuten zu erreichen. Zur Ortsmitte mit Einkaufszentren sind es ca. 3,5 km. Der Hauptkanal mit Paddelstation ist ca. 4 km entfernt.

Rhaderfehn und Umgebung verfügt neben Fußball-, Tischtennis-, und Volleyballvereinen ect., über zahlreiche Tennisclubs. Ein Hallenbad, sowie eine Tennishalle befindet sich im Nachbarort, 7 km von der Immobilie entfernt. Rhaderfehn liegt zwischen Leer (ca. 20 km) und Papenburg (ca. 12 km). Oldenburg und Emden sind über die Schnellstraße mit einer Entfernung von 45 km ebenfalls gut erreichbar. An die Nordseeküste sind es ca. 75km.

**Infrastruktur:**

Apotheke, Lebensmittel-Discount, Allgemeinmediziner, Kindergarten, Grundschule, Gymnasium, Öffentliche Verkehrsmittel

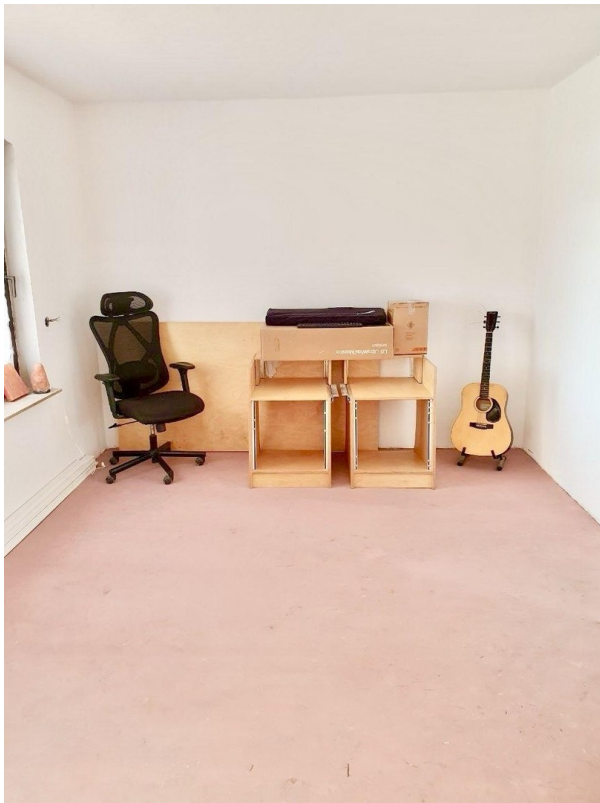
# Exposé - Galerie



# Exposé - Galerie



# Exposé - Galerie



# Exposé - Galerie



# Exposé - Galerie



# Exposé - Galerie



# Exposé - Galerie



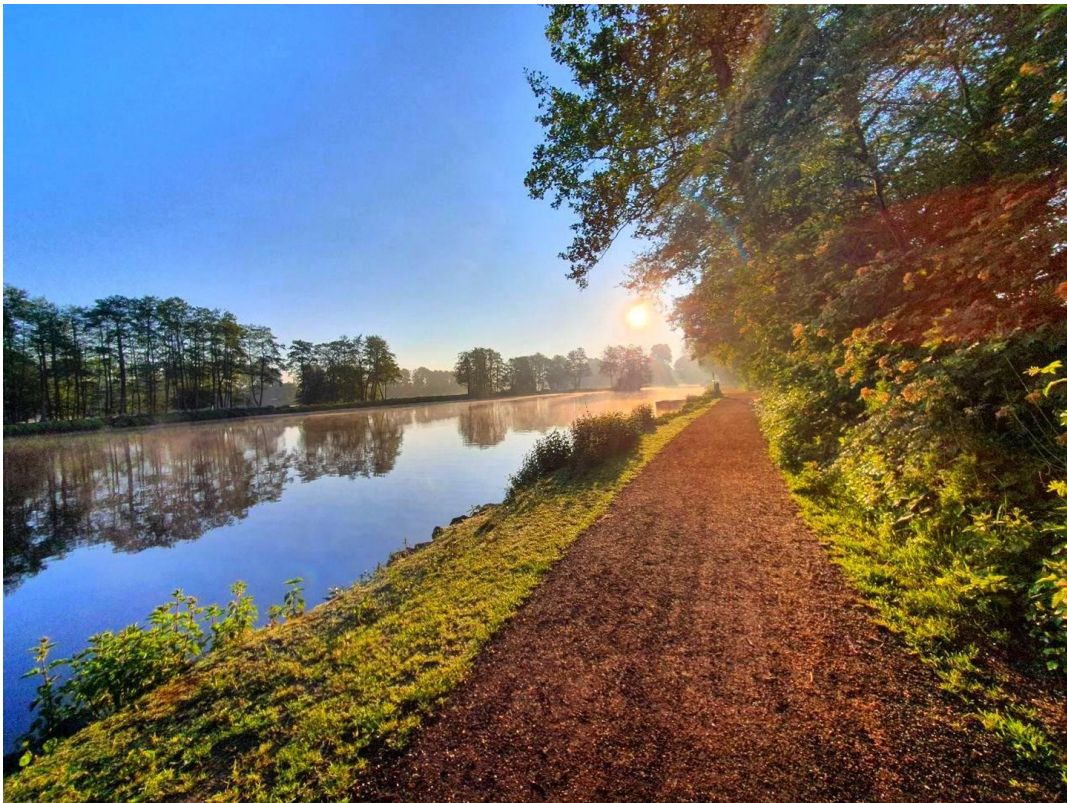
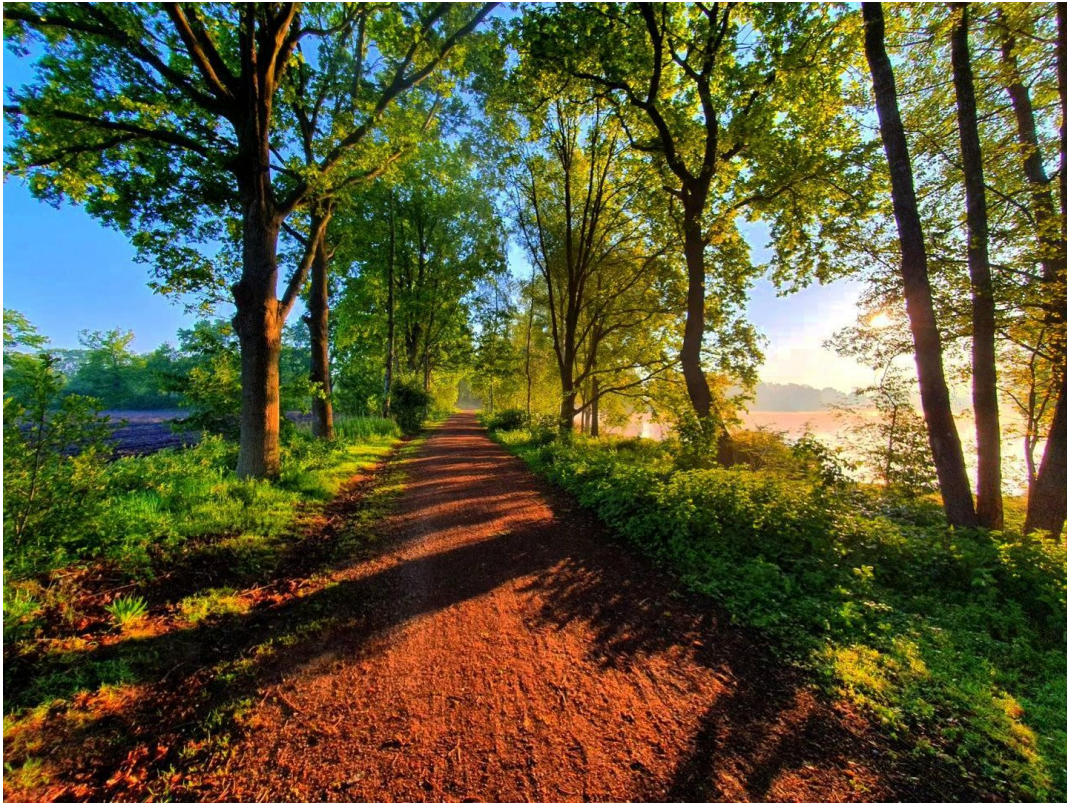
# Exposé - Galerie



# Exposé - Galerie



# Exposé - Galerie



# Exposé - Galerie

