

# Exposé

## Zweifamilienhaus in Ostrhauderfehn

**Zweifamilienhaus – DG frei, EG vermietet, auch als EFH nutzbar - keine Provision**



Objekt-Nr. OM-474388

### Zweifamilienhaus

Verkauf: **279.000 €**

Ansprechpartner:  
Theodor Buschenhenke

Hoffmannstraße 39  
26842 Ostrhauderfehn  
Niedersachsen  
Deutschland

|                   |                   |              |               |
|-------------------|-------------------|--------------|---------------|
| Baujahr           | 1994              | Zustand      | gepflegt      |
| Grundstücksfläche | 571,00 m²         | Schlafzimmer | 4             |
| Etagen            | 2                 | Badezimmer   | 2             |
| Zimmer            | 6,00              | Garagen      | 1             |
| Wohnfläche        | 140,00 m²         | Carports     | 1             |
| Energieträger     | Gas               | Stellplätze  | 2             |
| Übernahme         | Nach Vereinbarung | Heizung      | Etagenheizung |

# Exposé - Beschreibung

## Objektbeschreibung

Ihr Zuhause, das mitwächst – Zweifamilienhaus Baujahr 1994

Manche Häuser passen sich nicht dem Leben an – dieses schon. Das gepflegte Zweifamilienhaus aus dem Baujahr 1994 bietet genau die Flexibilität, die junge Paare und Familien am Anfang ihres gemeinsamen Weges brauchen: Sie ziehen zunächst in die freie Wohnung im Dachgeschoss – hell, gemütlich, mit eigenem Charme unter dem Dach – während die Wohnung im Erdgeschoss vermietet bleibt und die monatliche Mietzahlung einen spürbaren Teil der Finanzierung mitträgt. So starten Sie mit überschaubarer Belastung ins Eigenheim.

Und wenn die Familie wächst, wächst das Zuhause mit: Sobald der Platz oben zu eng wird, steht Ihnen die gesamte, deutlich größere Wohnfläche beider Etagen offen – ganz ohne Umzug, ohne Maklersuche, ohne neuen Kaufvertrag. Aus zwei Wohnungen wird dann ein großzügiges Einfamilienhaus mit insgesamt rund 140 m<sup>2</sup> Wohnfläche, in dem jedes Kind sein eigenes Zimmer bekommt.

Die Erdgeschosswohnung hat einen kleinen Garten mit einer schönen Terrassenüberdachung. Ein Carport und eine Garage sind ebenfalls mit dabei. Bei weiteren Fragen können Sie sich gerne direkt telefonisch melden unter: 0176 99634653

## Ausstattung

Aktuell hat jede Etage eine eigene Gasheizung mit separatem Zähler. Die Heizungen wurden im Jahr 2014 erneuert. Somit ist eine klare Aufteilung der Energieverbräuche sichergestellt. Auch die Stromzähler sind zwischen Erd- und Dachgeschoss separat getrennt.

### **Fußboden:**

Parkett, Laminat, Fliesen, Vinyl / PVC

### **Weitere Ausstattung:**

Terrasse, Garten, Vollbad, Duschbad, Einbauküche

## Lage

Lage – mittendrin zwischen Fehnkanälen und Nordsee

Das Haus liegt zentral in der Fehngemeinde Ostrhauderfehn, bekannt für ihre schnurgeraden Kanäle, weißen Klappbrücken und die gepflegte, ruhige Fehnkultur, wie sie entlang der Wiekentour mit der Petrus-Kirche und der historischen Mühle Idafehn erlebbar ist. Nur wenige Autominuten entfernt liegt der Idasee, eine der größten Freizeitanlagen der Region mit Badestrand, Spielplatz und Wasserskianlage – ein beliebtes Ausflugsziel für Familien mit Kindern. Für Radfahrer bietet die rund 29 km lange Wiekentour einen schönen Rundkurs entlang der Fehnkanäle.

Auch im weiteren Umkreis von 25 km ist einiges geboten: Barßel liegt nur rund 9 km entfernt, Leer und Papenburg jeweils etwa 15–16 km – beide mit historischen Altstädten, guter Infrastruktur und direktem Bahnanschluss. In Leer lädt das Leeraner Miniaturland mit über 1.500 m<sup>2</sup> Ausstellungsfläche zu einem Familienausflug ein. Oldenburg ist in rund 40 km erreichbar.

Und dann ist da noch die Nordsee: An windigen Tagen spürt man in Ostrhauderfehn schon den Atem der nur eine knappe Autostunde entfernten Küste. Emden mit seinem Nordseehafen ist in etwa 35 Minuten Fahrzeit erreichbar – ideal für spontane Ausflüge zum Wattenmeer, an den Strand oder zu den ostfriesischen Inseln.

Infrastruktur – alles Wichtige in der Nähe

Für Familien ist Ostrhauderfehn bestens aufgestellt: Die Grundschule Ostrhauderfehn liegt zentral in der Middendorfsstraße, ergänzt durch die Grundschule Holtermoor sowie die Schule am Osterfehn (Haupt- und Realschule) direkt vor Ort. Wer ein Gymnasium sucht, findet im benachbarten Rhauderfehn mit dem Albrecht-Weinberg-Gymnasium eine weiterführende Schule in wenigen Autominuten Entfernung.

Auch medizinisch ist die Versorgung dicht: In Ostrhauderfehn praktizieren rund 19 Ärztinnen und Ärzte verschiedener Fachrichtungen, mehrere Hausarztpraxen befinden sich bereits in unmittelbarer Nähe entlang der Hauptstraße.

Für den täglichen Einkauf sorgt unter anderem der EDEKA Schmidt in der Hauptstraße, ergänzt durch weitere Geschäfte, Bäckereien, Cafés und Restaurants entlang der Fehnkanäle im Ortszentrum. Wer größere Einkaufsmöglichkeiten sucht, findet in Leer (ca. 15 km) eine der wichtigsten Einkaufsstädte Ostfrieslands.

**Infrastruktur:**

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

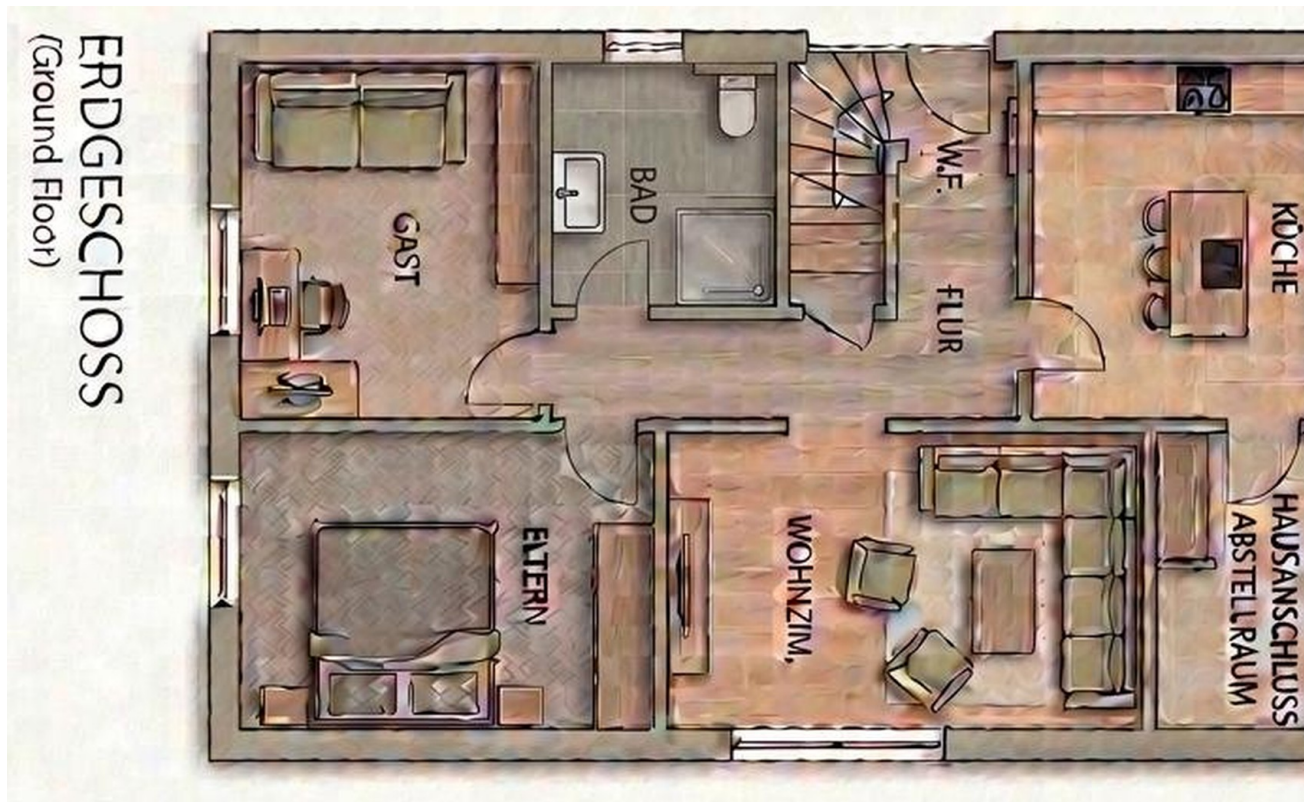
# Exposé - Energieausweis

|                        |                   |
|------------------------|-------------------|
| Energieausweistyp      | Verbrauchsausweis |
| Erstellungsdatum       | ab 1. Mai 2014    |
| Endenergieverbrauch    | 162,00 kWh/(m²a)  |
| Energieeffizienzklasse | F                 |

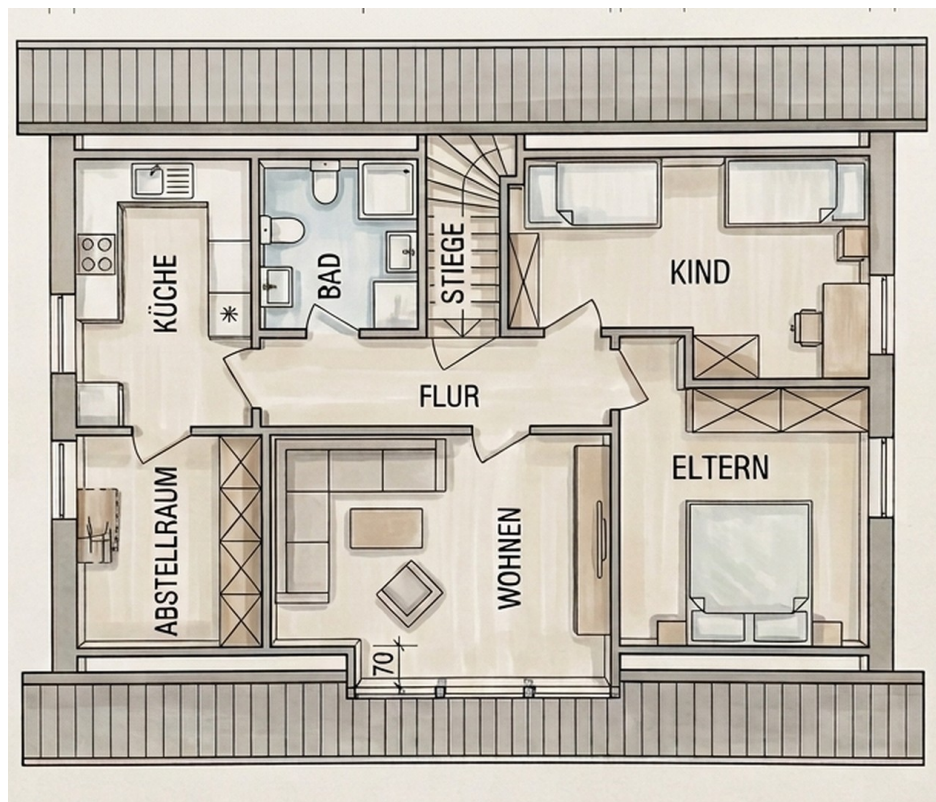
## Exposé - Galerie



# Exposé - Galerie

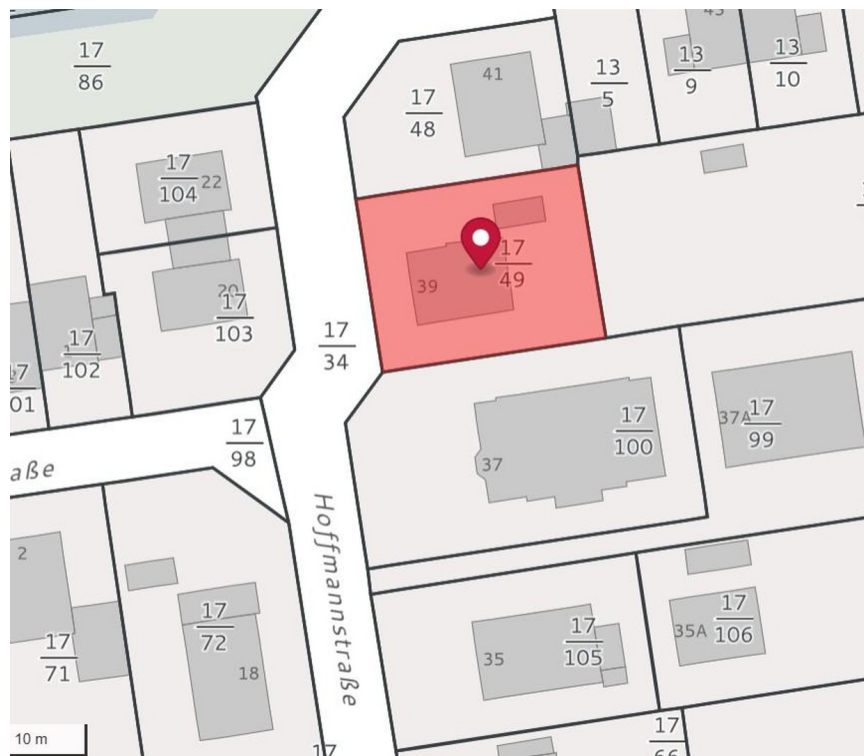
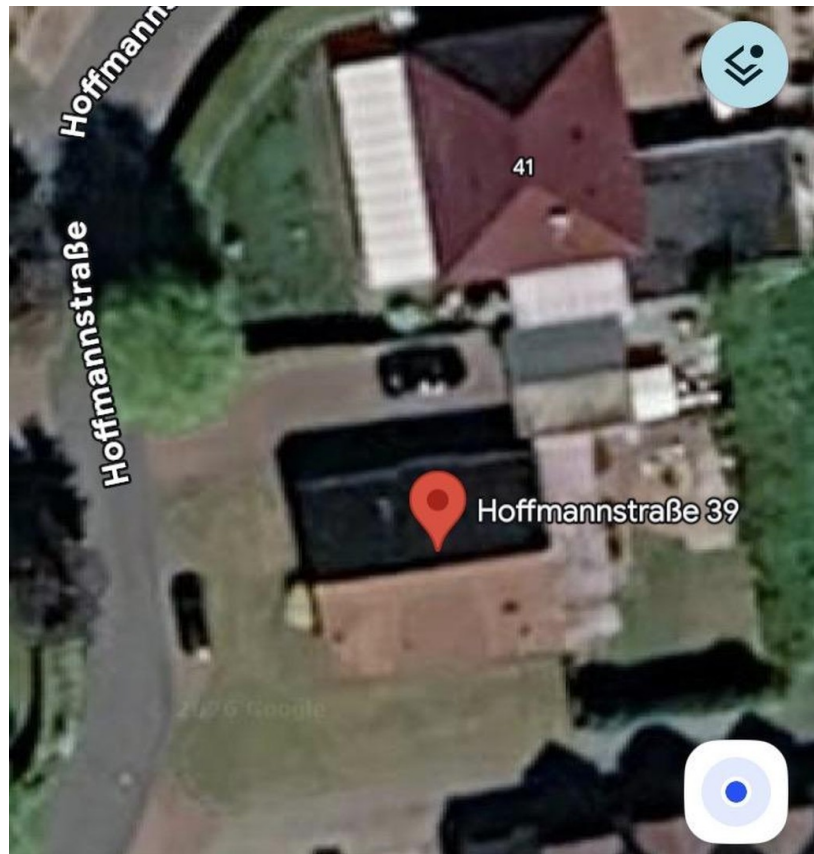


Erdgeschoss



Dachgeschoss

# Exposé - Galerie



Lageplan

# Exposé - Galerie



# Exposé - Galerie



# Exposé - Galerie



# Exposé - Galerie



# Exposé - Galerie

