

Exposé

Mehrfamilienhaus in Ostrhauderfehn

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



Objekt-Nr. OM-297593

Mehrfamilienhaus

Verkauf: **999.990 €**

26842 Ostrhauderfehn
Niedersachsen
Deutschland

Baujahr	2002	Zustand	gepflegt
Grundstücksfläche	2.234,00 m ²	Schlafzimmer	8
Etagen	2	Badezimmer	8
Zimmer	24,00	Garagen	4
Wohnfläche	370,00 m ²	Carports	1
Nutzfläche	380,00 m ²	Stellplätze	14
Energieträger	Gas	Heizung	Sonstiges
Übernahme	Nach Vereinbarung		

Exposé - Beschreibung

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.

Im Obergeschoss befindet sich das klimatisierte Hauptschlafzimmer mit einem großzügigen Ankleideraum, ein Badezimmer mit Dusche und Badewanne sowie zwei weitere Schlafzimmer mit Blick in den idyllischen Garten.

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. Sie bietet ein großzügiges, helles Esszimmer mit offener Küche und Zugang zur sonnigen Dachterrasse, ein Badezimmer mit Dusche, ein separates WC, 2 Schlafzimmer sowie ein Wohnzimmer. 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 Absprache 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. eine weitere Baufläche als Option vorhanden ist.

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.

Bei ernsthaftem Interesse übersenden wir Ihnen gerne die Architektenpläne, weitere Innenaufnahmen und alle Informationen die Sie benötigen.

Ausstattung

Fußboden:

Laminat, Fliesen, Vinyl / PVC

Weitere Ausstattung:

Terrasse, Garten, Dachterrasse, Vollbad, Pool / Schwimmbad, Einbauküche, Gäste-WC, Kamin, Barrierefrei

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.

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.

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. 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. 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.

Infrastruktur:

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

Exposé - Energieausweis

Energieausweistyp	Verbrauchsausweis
Erstellungsdatum	ab 1. Mai 2014
Endenergieverbrauch	106,50 kWh/(m ² a)
Energieeffizienzklasse	D

Exposé - Galerie



2 Wohn- und 2 Geschäftshäuser

Exposé - Galerie



Empfang Hauptwohnhaus



Empfang Hauptwohnhaus

Exposé - Galerie



Wohnzimmer Hauptwohnhaus



Wohnzimmer Hauptwohnhaus

Exposé - Galerie



Esszimmer Hauptwohnhaus



Küche Hauptwohnhaus

Exposé - Galerie



Esszimmer Kamin Hauptwohnhaus



Gästezimmer Hauptwohnhaus

Exposé - Galerie



Bad EG Hauptwohnhaus



Flur oben Hauptwohnhaus

Exposé - Galerie



Schlafzimmer Hauptwohnhaus



Schlafzimmer 2 Hauptwohnhaus

Exposé - Galerie



Schlafzimmer 3 Hauptwohnhaus



Badezimmer Hauptwohnhaus

Exposé - Galerie



Badezimmer Hauptwohnhaus



Esszimmer Ferienwohnung

Exposé - Galerie



Küche Ferienwohnung



Wohnzimmer Ferienwohnung

Exposé - Galerie



Schlafzimmer 1 Ferienwohnung



Wohnzimmer Ferienwohnung

Exposé - Galerie



Esszimmer Ferienwohnung



Schlafzimmer 2 Ferienwohnung

Exposé - Galerie



Bad Ferienwohnung



Gewerbefläche 1

Exposé - Galerie



Gewerbefläche 1



Aussenansicht

Exposé - Galerie



Aussenansicht



Aussenansicht Wohnhaus 2

Exposé - Galerie



Aussenansicht GewerbeParkplatz



Aussenansicht Gewerbe

Exposé - Galerie



Aussenansicht Haupt-Wohnhaus



Baufläche Option