

Exposé

Einfamilienhaus in Ostrhauderfehn

Privatverkauf! Familienglück im modernen Reetdach- Anwesen auf Traumgrundstück



Objekt-Nr. OM-301216

Einfamilienhaus

Verkauf: **849.000 €**

26842 Ostrhauderfehn
Niedersachsen
Deutschland

Baujahr	1997	Zustand	Neuwertig
Grundstücksfläche	10.609,00 m ²	Schlafzimmer	4
Etagen	2	Badezimmer	2
Zimmer	8,00	Garagen	1
Wohnfläche	270,00 m ²	Carports	1
Nutzfläche	62,00 m ²	Stellplätze	4
Energieträger	Luft-/Wasserwärme	Heizung	Zentralheizung
Übernahme	Nach Vereinbarung		

Exposé - Beschreibung

Objektbeschreibung

Komfort, Ruhe und Weite für Ihr harmonisches Familienleben.

Ihr neues Zuhause präsentiert sich im perfekten Zustand und bietet höchsten Wohnkomfort. Das exklusive Reetdachhaus mit Bockhorner Klinker-Fassade ist ein im Jahr 1997 massiv gemauertes, hochwertig gedämmtes Landhaus mit moderner Wärmepumpe, durchdachtem Grundriss und vielen stilvollen Details.

Es steht auf einem ruhigen Traumgrundstück von weiter Naturidylle umgeben, aber dennoch in der Nähe einer netten Nachbarschaft.

Eine besonders gesunde Wohnatmosphäre garantiert das Dach aus Naturreet. Eine sehr gute Dämmung ist durch den Aufbau des Schilfrohrs gewährleistet, das Schutz vor starken Temperaturschwankungen impliziert und das Gebäude atmen lässt. Die bodentiefen Echtholz-Sprossenfenster steigern die wohnlich warme Atmosphäre im Haus und ermöglichen überall den Zutritt in den Garten. Klimaanlage im Wohn-, Ess- und Elternschlafzimmer sorgen in heißen Sommern zusätzlich für ausreichend Kühlung. Dank turnusmäßiger Pflege und Wartung durch Fachunternehmen sind alle Elemente des Hauses im Top Zustand.

Der Eingangsbereich bietet zunächst Zutritt zu einem (Gäste)-Zimmer und zum Gäste-WC. Dieser Bereich wurde schon als kleiner Praxisbereich genutzt. Über einen zweiten Flur erreichen Sie die große Landhausküche mit separatem Vorratsraum und viel Platz für Kühl- und Vorratsschränke. Ein weiterer HWR mit Platz für Waschmaschine und Trockner sowie hochwertigen Einbauschränken steht ebenfalls im Erdgeschoss zur Verfügung. Dieser verfügt auch über einen praktischen Zugang von außen. Neben der Küche befindet sich der gemütliche Ess- und Wohnbereich mit Speckstein-Kaminofen und Zutritt zum großzügigen Wintergarten. Dieser wird ebenfalls mit Fußbodenheizung erwärmt und bietet einen atemberaubenden, freien Blick über das weite, rückwärtige Grundstück.

Gleichfalls im Erdgeschoss gelegen, befindet sich ein Wellnessbereich mit Sauna, Dusche und Ruheraum (derzeit als Büro genutzt). Auch von hier hat man Zutritt in den Wintergarten mit seiner angenehmen Größe von 30 qm.

Werden Sie im lichtdurchfluteten Erdgeschoss kreativ, entwickeln Sie eigene Ideen und schöpfen Sie das vielfältige Nutzungspotenzial des Hauses maximal aus. Alle Räume des Hauses sind praktisch miteinander verbunden und strahlen eine gemütliche Behaglichkeit aus. Der Blick ins Grüne lässt sich von jedem Raum aus genießen.

Über eine breite, bequeme Echtholz-Treppe betreten Sie das Obergeschoss und gelangen vom großzügigen Flurbereich in die fünf geräumigen Schlaf- und Kinderzimmer. Zwei große, hochwertig ausgestattete Vollbäder mit Dusche und Badewanne/Whirlpool stehen den Familienmitgliedern auf dieser Etage zur Verfügung. Auch hier genießen Sie aus allen Zimmern den Blick ins beruhigende Grün.

Ein schattiger Sitzplatz, die sonnige Süd-West-Terrasse oder die finnische Grillhütte steigern das Lebensgefühl und sichern viele Genussmomente. Alle Familienmitglieder, Freunde und Gäste finden in diesem Traum-Anwesen zu jeder Zeit ihren Raum für Ruhe, individuelle Entfaltung und ein entspanntes Miteinander. Hier lassen sich viele gemeinsame Erinnerungen über Generationen hinweg schaffen.

Die beeindruckende, weite und pflegeleicht gestaltete Gartenanlage ist komplett umzäunt und bietet einen unverbaubaren Blick in die Natur. Das dazugehörige, intakte Naturgrundstück mit einem Teich und altem Baumbestand gewährt Haus-, Wald- und Wiesentieren ein eigenes ungestörtes Zuhause und wurde in den ca. 5000 qm großen Garten integriert.

Ausstattung

Dem neuen GEG (Gebäudeenergiegesetz) können Sie mit dieser Immobilie völlig entspannt entgegensehen. Alle erforderlichen Maßnahmen wurden bereits bei Bauerstellung und in den letzten 5 Jahren zusätzlich vorgenommen. Seit Oktober 2023 läuft die Warmwasser- und Wärmeerzeugung über eine neue Wärmepumpe. Die Vorteile spiegeln sich bereits heute in der guten Energieeffizienzklasse A und in den geringen Betriebskosten des Hauses wieder.

Sonderausstattung:

Wärmepumpe mit 370l Warmwasserspeicher 10/2023

Klimaanlage in Wohn- und Esszimmer sowie Schlafzimmer 2022

hydraulischer Abgleich 2022

Alarmanlage mit Video-Überwachung 2022

Einbruchshemmende Hauseingangstüren und Fenster

elektr. Einfahrtstor 2021

neues Gerätehaus 2021

komplette Überprüfung Hauselektrik 2019

hochwertige Landhausküche 2019

beheizbarer Wintergarten, komplett zu öffnen, incl. Fliegengitter

Fußbodenheizung im EG und den Bädern im OG

Betondecke und Echtholztreppe zum OG

Fliesen im EG, Teppich/Vinylboden im OG

2 Vollbäder mit Dusche und Badewanne OG

2 Gäste-WC und 1ne weitere Dusche EG

1 Vorratsraum

Sauna mit Ruheraum

Specksteinofen im WZ

Fliegengitter und Rollläden an fast allen Fenstern

2 Terrassen in Nord-Ost und Süd-West Ausrichtung

überdachter Sitzplatz

finnische Grillhütte

Alter Baumbestand und unverbaubarer rückwärtiger Blick

SAT-TV-Anlage, Glasfaseranschluss

Energieausweis 05/2024

Energieklasse: A

Heizungsart: Zentralheizung/Wärmepumpe

Fußboden:

Teppichboden, Fliesen

Weitere Ausstattung:

Terrasse, Wintergarten, Garten, Vollbad, Duschbad, Sauna, Einbauküche, Gäste-WC, Kamin, Barrierefrei

Sonstiges

Übergabe: nach Vereinbarung

Es werden sämtliche zum Haus gehörende Bau-, Rechnungs- und Genehmigungsunterlagen übergeben.

Bei Interesse an diesem wunderschönen Haus kontaktieren Sie uns bitte unter:

reethaus.ofehn@gmail.com

Wir senden Ihnen gerne ein Exposé mit weiteren Bildern zu.

Dieses Haus wird ohne Makler und provisionsfrei verkauft.

Wir bitten Sie, vor einem Besichtigungstermin die notwendige Liquidität nachzuweisen.

Lage

Ostrhauderfehn liegt in einem Naturgebiet des ostfriesischen Hochmoors im Landkreis Leer. Das Nachbarschafts-, Gemeinschafts- und Vereinsleben in Ostrhauderfehn wird hochgeschätzt und ebenso gepflegt. Grund-, Realschule, Kindergarten, Ärzte und Einkaufsmöglichkeiten befinden sich nach wenigen Fahrminuten direkt im Ort. Den Anschluss an den öffentlichen Nahverkehr erreichen Sie bei Bedarf fußläufig. Ein Gymnasium befindet sich im angrenzenden Ort Rhauuderfehn und ist ebenfalls bequem und einfach mit dem Bus zu erreichen.

Die umgebende Fehnlandschaft mit ihren Wieken kann mit dem Paddel und Pedal ausgiebig erkundet werden. Weiter geht es zum Schwimmen an den Idasee, zum Spaziergang an den Hollener See und zum Angeln an den Hahnentanger See – die Freizeitmöglichkeiten sind unerschöpflich.

Der Nordseestrand und die Ostfriesischen Inseln liegen fast vor der Haustür. Am Fähranleger in Emden können Sie innerhalb von 45 min. ankommen. In die hübsche Stadt Oldenburg gelangen Sie in ca. 45 Autominuten. Die Niederlande und das Ruhrgebiet erreichen Sie bequem über die A28, A31, B72.

Infrastruktur:

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

Exposé - Energieausweis

Energieausweistyp	Bedarfsausweis
Erstellungsdatum	ab 1. Mai 2014
Endenergiebedarf	40,90 kWh/(m ² a)
Energieeffizienzklasse	A



Exposé - Galerie



Exposé - Galerie



Exposé - Galerie



Exposé - Galerie



Exposé - Galerie



Exposé - Galerie



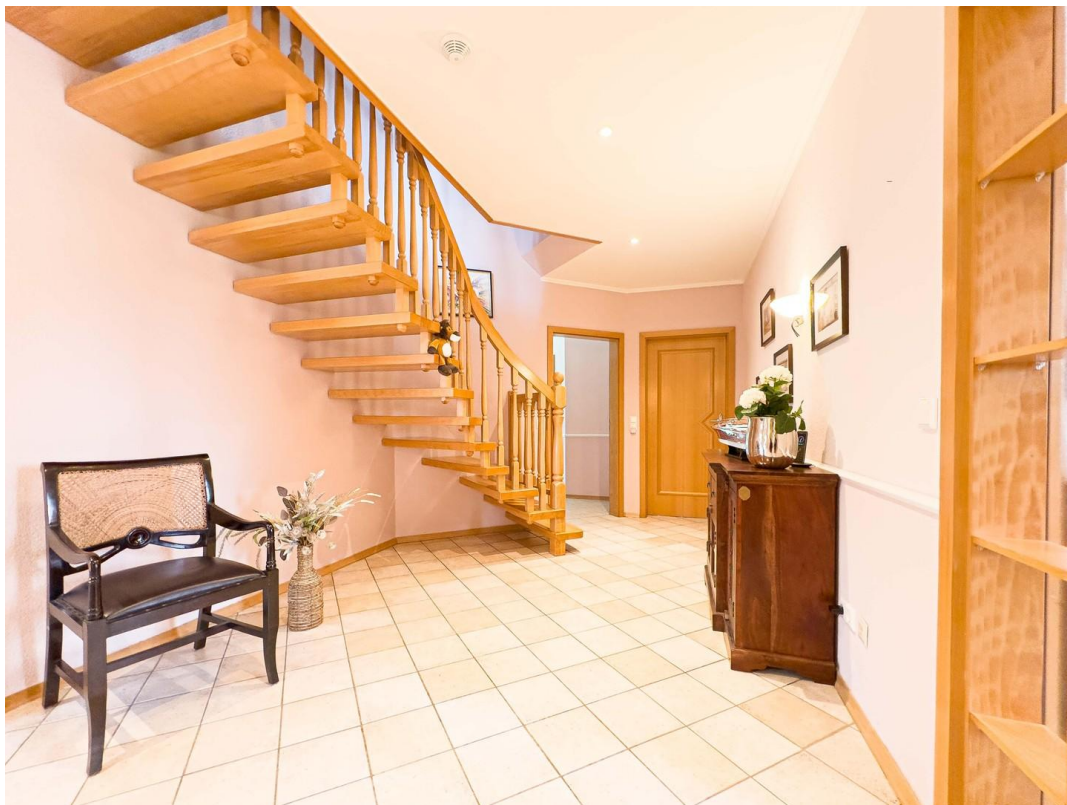
Exposé - Galerie



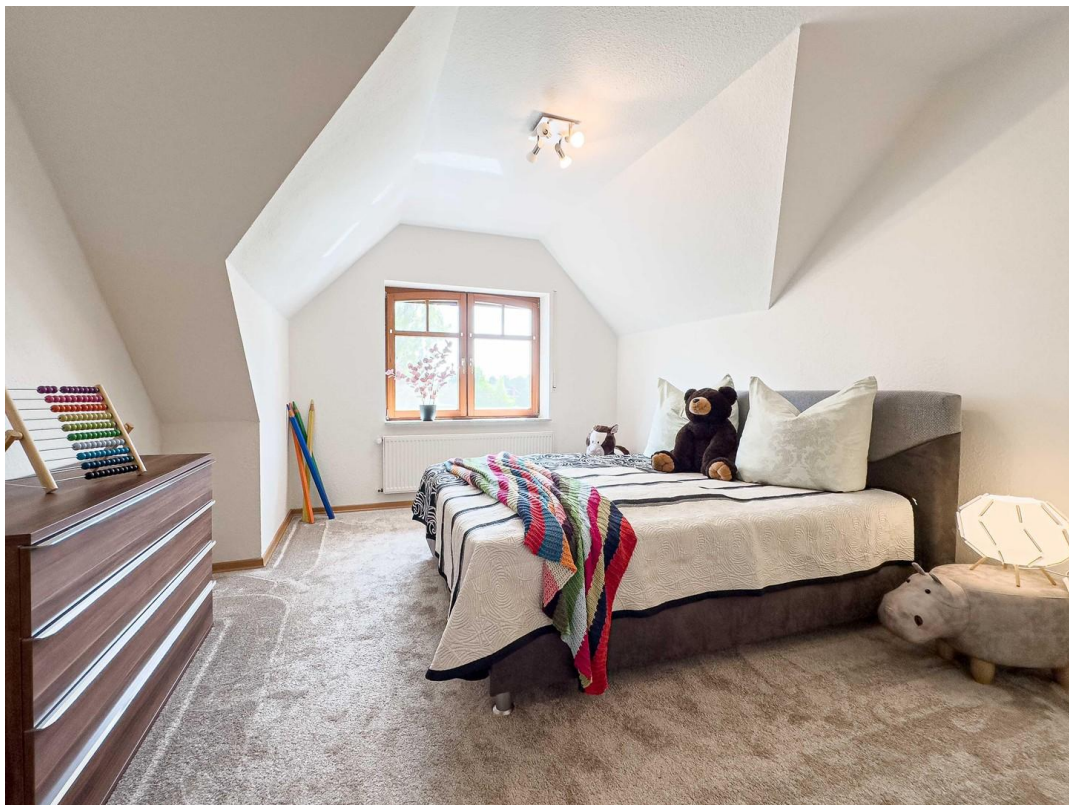
Exposé - Galerie



Exposé - Galerie



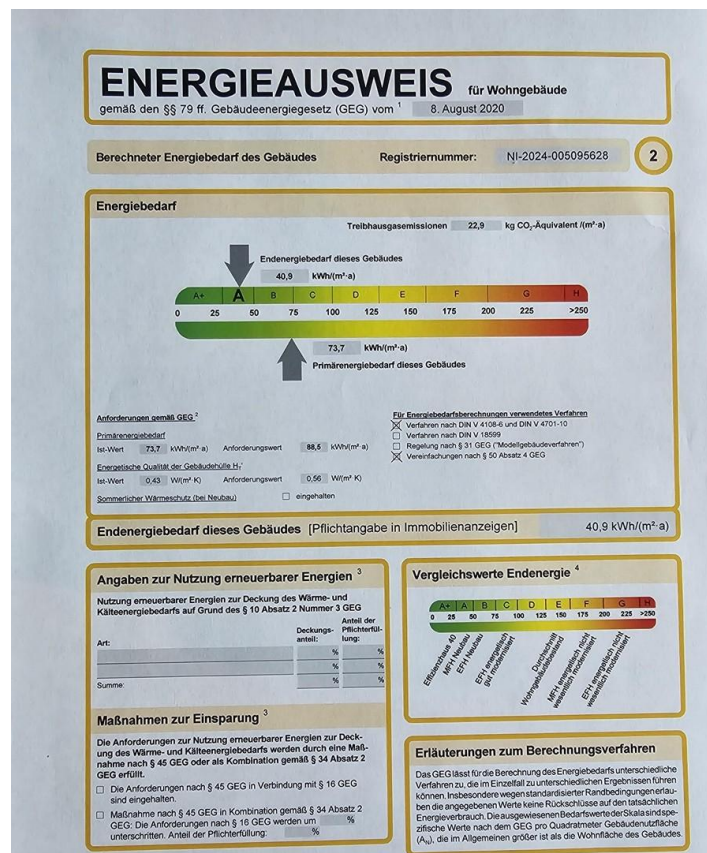
Exposé - Galerie



Exposé - Galerie



Exposé - Galerie



Exposé - Grundrisse

