

## Ruhig gelegenes Ein- bzw. Zweifamilienhaus in Rastdorf zu verkaufen



Objekt: 26-0138 | 26901 Rastdorf

|                     |                              |                 |                        |
|---------------------|------------------------------|-----------------|------------------------|
| Objekttyp           | Einfamilienhaus              | Energieausweis  | 08.03.2036             |
| Wohnfläche          | ca. 183 m <sup>2</sup>       | gültig bis      |                        |
| Grundstücksgröße    | ca. 835 m <sup>2</sup>       | Baujahr lt.     | 1995                   |
| Baujahr             | 1994                         | Energieausweis  |                        |
| Zustand             | Vollständig renoviert        | wesentlicher    | Gas                    |
| Energieausweis      | Verbrauchsausweis            | Energieträger   |                        |
| Endenergieverbrauch | 137,9 kWh/(m <sup>2</sup> a) | Kaufpreis       | 315.000,00 €           |
|                     |                              | Außen-Provision | 3,57% inkl. ges. MwSt. |

## Beschreibung

Dieses vollständig renovierte Einfamilienhaus mit Einliegerwohnung in Rastdorf verbindet großzügiges Wohnen, flexible Nutzungsmöglichkeiten und ein gepflegtes Grundstück in angenehmer Wohnlage. Das im Jahr 1994 errichtete Haus bietet auf ca. 183 m<sup>2</sup> Wohnfläche vielfältige Raumoptionen für Familien, Mehrgenerationenhaushalte oder die Kombination aus Wohnen und Vermietung.

Auf dem ca. 835 m<sup>2</sup> großen Grundstück genießen Sie viel Platz im Außenbereich sowie eine attraktive Terrasse, die zu entspannten Stunden im Freien einlädt. Die gelungene Aufteilung schafft ein komfortables Wohnambiente und ermöglicht durch die Einliegerwohnung zusätzliche Privatsphäre oder interessante Perspektiven zur teilweisen Vermietung bzw. als separater Bereich für Gäste, Angehörige oder ein Homeoffice.

Der vollständig renovierte Zustand unterstreicht den gepflegten Gesamteindruck und bietet eine solide Grundlage für einen zeitnahen Einzug ohne umfangreiche Maßnahmen. Die Immobilie ist nach Vereinbarung verfügbar und eignet sich ideal für Kaufinteressenten, die Wert auf Raum, Flexibilität und ein großzügiges Grundstück legen.

## Lage

Dieses Immobilienangebot befindet sich in der idyllischen Gemeinde Rastdorf in der Samtgemeinde Werlte im Landkreis Emsland.

Dank der naturnahen und ruhigen Lage eignet sich Rastdorf besonders gut für Familien, die eine hohe Lebensqualität inmitten der Natur suchen. Die Gemeinde bietet einen Kindergarten und eine Grundschule, sodass der Schulweg für junge Familien kurz ist.

Einkaufsmöglichkeiten befinden sich vorwiegend in den benachbarten Orten Lorup und Vrees, die nur etwa fünf Minuten mit dem Auto entfernt sind. Dort finden Sie alle Geschäfte des täglichen Bedarfs wie Bäckereien, Supermärkte und Banken. Aber auch in Rastdorf selbst können Sie viele Dinge des täglichen Bedarfs im SB-Supermarkt kaufen.

## Ausstattung Beschreibung

Die Immobilie besticht durch ein stimmiges Gesamtpaket aus Gemütlichkeit, Helligkeit und einer besonders ruhigen Lage am Siedlungsrand. Ein besonderes Highlight ist die großzügige, überdachte Terrasse: Sie erweitert den Wohnbereich nach draußen und bietet einen geschützten Platz im Freien, der sich ideal für Frühstück, entspannte Nachmittage oder gesellige Abende eignet – ganz gleich, ob die Sonne scheint oder ein kurzer Schauer vorbeizieht.

Im Inneren empfängt Sie ein freundliches, lichtdurchflutetes Ambiente. Die hellen Räume wirken einladend und schaffen eine angenehme Wohnatmosphäre. Größtenteils pflegeleichte Fliesenböden unterstreichen den praktischen Charakter des Hauses und sind besonders alltagstauglich, da sie sich leicht reinigen lassen und langlebig sind.

Zusätzlich steht Ihnen eine Garage zur Verfügung, die nicht nur Ihr Fahrzeug schützt, sondern auch wertvollen Stauraum für Fahrräder, Werkzeuge oder saisonale Gegenstände bietet.

Abgerundet wird das Angebot durch eine Dachterrasse, die weitere attraktive Möglichkeiten im Außenbereich eröffnet – sei es als Sonnenplatz, Rückzugsort oder kleine grüne Oase. Die äußerst ruhige Lage am Siedlungsrand sorgt dabei für ein entspanntes Wohnumfeld mit hoher Lebensqualität und angenehmer Privatsphäre.

## Sonstige Angaben

Wir bitten um Verständnis dafür, dass wir detaillierte Informationen zu unseren Objekten nur erteilen, wenn Sie in Ihrer Mail-Anfrage Ihre vollständige Adresse und Ihre Telefonnummer, unter der wir Sie tagsüber erreichen können, angeben. Zur Vermeidung von aufwendigen Rückfragen, füllen Sie das Kontaktformular bitte vollständig aus. Nur so können wir auf Ihre Anfrage schnell reagieren.

Angebote sind nur für den Empfänger bestimmt und dürfen nicht weitergegeben werden. Bei Weitergabe haftet der Empfänger für die volle Provision (Nachweis- oder Vermittlungsprovision). Der Provisionsanspruch bleibt bestehen, wenn mit Interessenten binnen einer Frist von einem Jahr nach vorläufig unterbrochenen Verhandlungen ein Vertragsabschluss zustande kommt. Alle entstehenden Gebühren sind bei Vertragsabschluss fällig.

Übrigens:

Wissen Sie, was Ihre Immobilie aktuell wert ist? Vielleicht interessieren Sie sich für den Wert Ihrer Immobilie, da Sie selbst überlegen, sich zu vergrößern, zu verkleinern oder Ihren Wohnort zu verändern. Zögern Sie nicht und melden Sie sich bei mir! Gerne erstelle ich Ihnen eine kostenlose und unverbindliche Werteinschätzung Ihrer Immobilie. Darüber hinaus können wir gerne Ihre individuellen Möglichkeiten ausloten.



Eingangsbereich



Wohnzimmer



Esszimmer



Küche



Bad



Bad



Schlafzimmer



Schlafzimmer



Gäste WC



Seiteneingang-HWR



Küche oben



Wohn Esszimmer oben



Schlafzimmer



Bad oben



Bad oben



Büro



Dachterasse



Ansicht



Blick in den Garten



Blick ins Grüne



Blick von der Terrasse



Garage



Ansicht Garten

## Grundriss



Bsp: 100m², nicht maßstäblich

## Ansichten



Bsp: 100m², nicht maßstäblich

## Erdgeschoss

### B&V GmbH

Molkereistr. 39  
49757 Werlte

Tel.: +49 (0) 5951 53099-50  
Fax: +49 (0) 5951 53099-59

rm@bv-makler.com  
www.bv-makler.com



Bspenplan, nicht maßstäblich

Dachgeschoss

## Ihr Ansprechpartner

### Reinhold Menke

B & V GmbH  
Molkereistr. 39  
49757 Werlte

Telefon: +49 (0) 5951-5309951

Fax: +49(0) 5951-5309959

Mobil: +49 (0) 175-1207991

E-Mail: [rm@bv-makler.com](mailto:rm@bv-makler.com)

Web: [www.bv-makler.com](http://www.bv-makler.com)

### Rechtshinweis

Da wir Objektangaben nicht selbst ermitteln, übernehmen wir hierfür keine Gewähr. Dieses Exposé ist nur für Sie persönlich bestimmt.

Eine Weitergabe an Dritte ist an unsere ausdrückliche Zustimmung gebunden und unterbindet nicht unseren Provisionsanspruch bei Zustandekommen eines Vertrages. Alle Gespräche sind über unser Büro zu führen. Bei Zuwiderhandlung behalten wir uns Schadenersatz bis zur Höhe der Provisionsansprüche ausdrücklich vor. Zwischenverkauf ist nicht ausgeschlossen.

### B&V GmbH

Molkereistr. 39  
49757 Werlte

Tel.: +49 (0) 5951 53099-50  
Fax: +49 (0)5951 53099-59

[rm@bv-makler.com](mailto:rm@bv-makler.com)  
[www.bv-makler.com](http://www.bv-makler.com)