Fabrikantenvilla in Alleinlage: Historisches Anwesen mit vielen Möglichkeiten



Zum roten Hahn 15, 15a+b, 26180 Rastede / Hahn

Details

ImmoNr	4103	Anzahl Zimmer	13
Objekttyp	Mehrfamilienhaus	Anzahl Schlafzimmer	9
Kaufpreis	649.000,00 €	Anzahl Badezimmer	6
Außen-Provision	3,57% inkl. MwSt.	Grundstücksgröße	ca. 3.310 m^2
Wohnfläche	ca. 360 m^2	Baujahr	1926
Nutzfläche	ca. 250 m^2	Zustand	Gepflegt

Ihr Ansprechpartner
Jörn Jürgens
Haus Wohnung Meer Immobilien
Obernstraße 13
26316 Varel

Mobil: 0174 2853628

E-Mail: j.juergens@hauswohnungmeer.de
Web: www.hauswohnungmeer.de

Energieausweis	Bedarfsausweis
Endenergieverbrauch	189 kWh/(m²a)
Energieausweis gültig bis	18.02.2036
Baujahr lt. Energieausweis	1925
wesentlicher Energieträger	Erdgas leicht
Befeuerung	Gas

Heizungsart	Zentralheizung
Etagenzahl	3
Kabel Sat TV	Ja
Stellplätze	7 Freiplätze 3 Garagen
Balkon	Ja
Terrasse	Ja
Verfügbar ab (Text)	Frühjahr 2027
Vermietet	Ja

Beschreibung

Im Ortsteil Hahn präsentiert sich diese beeindruckende Fabrikantenvilla aus dem Jahr 1926 als echtes Liebhaberstück mit Substanz, Charme und Entwicklungspotenzial. Auf einem großzügigen, rund 3.310 m² großen Grundstück gelegen, verbindet das Anwesen historischen Charakter mit vielfältigen Nutzungsmöglichkeiten – ideal für Kapitalanleger, Mehrgenerationenwohnen oder die Kombination aus Wohnen und Vermieten.

Die insgesamt ca. 360 m² Wohnfläche verteilen sich auf vier Wohneinheiten und bieten damit eine solide Grundlage für stabile Mieteinnahmen. Die Aufteilung schafft Flexibilität – ob vollständige Vermietung, teilweise Eigennutzung oder individuelle Wohnkonzepte.

Bereits beim ersten Eindruck überzeugt die repräsentative, kulturhistorische Architektur mit ihrem zeittypischen Stil. Hohe Decken, großzügige Raumstrukturen und die gewachsene Bausubstanz verleihen dem Gebäude eine besondere Ausstrahlung, die heute nur noch selten zu finden ist.

Das parkähnliche Grundstück bietet viel Platz und Privatsphäre. Drei Garagen sorgen für komfortable Stellmöglichkeiten und unterstreichen die Attraktivität für Mieter oder Eigennutzer. Das Haus ist voll unterkellert und bietet damit zusätzliche Nutz- und Abstellflächen.

Ein besonderes Highlight ist das separate Poolhaus, das nie als klassischer Poolbereich genutzt wurde, sondern aktuell als Freizeit- und Partyraum dient – ein idealer Ort für gesellige Abende, Hobbys oder kreative Nutzungsideen.

Zusätzlich eröffnet der ausbaufähige Dachboden wertvolle Ausbaureserven. Hier besteht – vorbehaltlich baurechtlicher Prüfung – die Möglichkeit, weitere Wohnfläche zu schaffen oder attraktive Maisonette-Einheiten zu realisieren. Dieses Potenzial macht die Immobilie auch langfristig zu einer spannenden Investition.

Fazit: Eine charakterstarke Villa mit Geschichte, solider Substanz und vielseitigen Perspektiven – eine einzigartige Immobilie mit Charme und echtem Entwicklungsspielraum.

Ihr Ansprechpartner
Jörn Jürgens
Haus Wohnung Meer Immobilien
Obernstraße 13
26316 Varel

Mobil: 0174 2853628

E-Mail: j.juergens@hauswohnungmeer.de
Web: www.hauswohnungmeer.de

Ausstattung

- Großzügiges Grundstück in Alleinlage
- 4 Wohneinheiten
- Haupthaus EG: 100 m^2, 3 1/2 Zimmer, 2 Bäder, Wohnküche, Überdachte Terrasse- Keine Miete (Eigentümer wohnen dort selber) Kalkulatorisch 1000.-€ kalt
- Haupthaus OG: 100 m^2, Mieteinnahmen 540€
= gemeinsame Heizung (Bj. ca. 2010)
- Nebenhaus EG: 90 m^2, Mieteinnahmen 520€, Heizung (Bj. ca. 2024)
- Nebenhaus OG: 70m^2, Mieteinnahmen 432€, Heizung (Bj. ca. 2019)

- Poolhaus (Nutzung derzeit Vielseitigkeitsraum)
- Garagenhaus mit 3 Garagen
- Unterkellert
- Dachboden teilausgebaut

Lage

Der Ortsteil Hahn liegt im Norden der Gemeinde Rastede im Landkreis Ammerland, Niedersachsen, und ist etwa 6 km vom Kernort Rastede sowie rund 20 km von der Stadt Oldenburg entfernt. Gelegen auf der flachen, naturnahen Oldenburger Geest, präsentiert sich die Umgebung als ruhiges und landschaftlich geprägtes Wohngebiet mit Feldern, Wiesen und kleineren Bächen.

Hahn-Lehmden zeichnet sich durch seinen dörflichen Charakter aus. Die Bebauung besteht überwiegend aus Ein- und Zweifamilienhäusern sowie kleineren Wohnanlagen. Neubaugebiete wie „Ostermoor“ fügen sich harmonisch in die offene Landschaft ein und bieten moderne Wohnmöglichkeiten in naturnaher Lage.

Die Infrastruktur des Ortsteils ist familienfreundlich: Vor Ort befinden sich eine Grundschule, Kindergarten- und Krippenangebote, Vereine und ein kleiner Einkaufsbereich mit Bäcker, Supermarkt und weiteren Dienstleistungen. Größere Einkaufsmöglichkeiten, medizinische Einrichtungen und weiterführende Schulen sind schnell im nahegelegenen Rastede erreichbar.

Die Anbindung ist ausgezeichnet: Über die Landesstraße gelangen Sie zügig in Richtung Rastede und zur A29, die Oldenburg mit Wilhelmshaven verbindet. Öffentliche Verkehrsmittel und der Bahnhof in Rastede bieten zudem eine komfortable Anbindung an die Region.

Hahn-Lehmden bietet somit eine ruhige, naturnahe Wohnlage mit guter Anbindung an städtische Zentren – ideal für Familien, Pendler oder alle, die das Landleben mit kurzen Wegen zu Infrastruktur und Freizeitmöglichkeiten verbinden möchten.

Ihr Ansprechpartner
Jörn Jürgens
Haus Wohnung Meer Immobilien
Obernstraße 13
26316 Varel

Mobil: 0174 2853628

E-Mail: j.juergens@hauswohnungmeer.de
Web: www.hauswohnungmeer.de

Sonstige Angaben

Interesse geweckt?
Fordern Sie jetzt Ihr Exposé an oder vereinbaren einen unverbindlichen Besichtigungstermin.
Herr Jörn Jürgens – 0174 2853628

Maklercourtage & Erwerbsnebenkosten
Zum Kaufpreis hinzu kommen die gesetzliche Grunderwerbsteuer (derzeit ca. 5 %), Notar- und Gerichtskosten (ca. 2 %) sowie eine Käuferprovision in Höhe von 3,57 % inkl. gesetzlicher MwSt. auf den beurkundeten Kaufpreis.
Die gesetzliche Regelung gemäß § 656c BGB findet Anwendung.

Widerrufsrecht / Fernabsatzhinweis
Bei Kontaktaufnahme über Internetportale handelt es sich um einen Fernabsatzvertrag gemäß §§ 312c ff. BGB. Verbraucher erhalten vor Aufnahme unserer Maklertätigkeit eine gesetzliche Widerrufsbelehrung.
Sofern Sie wünschen, dass wir bereits vor Ablauf der Widerrufsfrist tätig werden (z. B. Exposéversand, Terminorganisation oder Besichtigung), ist eine ausdrückliche Zustimmung erforderlich.

Dieses Exposé beruht auf Angaben und Unterlagen des Eigentümers sowie Dritter. Trotz sorgfältiger Bearbeitung können wir für die Richtigkeit und Vollständigkeit keine Gewähr übernehmen. Zwischenverkauf und Irrtum bleiben vorbehalten.

Haus Wohnung Meer Immobilien Inh. Markus Kattenbaum handelt als reiner Vermittler und kann in dieser Funktion weder baurechtliche noch anderweitige rechtliche Beratung leisten noch Gewähr über den Zustand der angebotenen Immobilien übernehmen. Es wird empfohlen, die baurechtliche Situation durch einen Fachanwalt sowie ggf. den technischen Zustand der Immobilie durch einen Sachverständigen prüfen zu lassen.

Mit der Finanzierung Ihrer Immobilie gehen Sie langfristige Verpflichtungen ein, die Ihren persönlichen Lebensstil nachhaltig beeinflussen können. Verlassen Sie sich daher nicht ausschließlich auf Ihre Hausbank und vergleichen Sie verschiedene Angebote.

Ihr Ansprechpartner
Jörn Jürgens
Haus Wohnung Meer Immobilien
Obernstraße 13
26316 Varel

Mobil: 0174 2853628

E-Mail: j.juergens@hauswohnungmeer.de
Web: www.hauswohnungmeer.de

Attraktive Konditionen erhalten Sie über unabhängige Finanzierungspartner. Unser Partner Hüttig & Rompf AG unterstützt Sie gerne bei der Finanzierung. Herr Phillip Waringer – 0151 18640915

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.

Ihr Ansprechpartner
Jörn Jürgens
Haus Wohnung Meer Immobilien
Obernstraße 13
26316 Varel

Mobil: 0174 2853628

E-Mail: j.juergens@hauswohnungmeer.de
Web: www.hauswohnungmeer.de