Rechtsupweg

Wohnen, vermieten, genießen – vielseitige Immobilie mit Pool, Sauna und drei Wohneinheiten

Objektnummer: 26418009-1



KAUFPREIS: 479.900 EUR • WOHNFLÄCHE: ca. 191.46 m² • ZIMMER: 7 • GRUNDSTÜCK: 869 m²

Objektnummer: 26418009-1 - 26529 Rechtsupweg

- Auf einen Blick
- Die Immobilie
- Auf einen Blick: Energiedaten
- Ein erster Eindruck
- Ausstattung und Details
- Alles zum Standort
- Sonstige Angaben
- Ansprechpartner

Objektnummer: 26418009-1 - 26529 Rechtsupweg

Auf einen Blick

Objektnummer	26418009-1
Wohnfläche	ca. 191.46 m²
Dachform	Krüppelwalmdach
Zimmer	7
Schlafzimmer	4
Badezimmer	3
Baujahr	2011
Stellplatz	4 x Freiplatz

Kaufpreis	479.900 EUR
Haustyp	Einfamilienhaus
Provision	Käuferprovision 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Bauweise	Massiv
Nutzfläche	ca. 65 m²
Ausstattung	Terrasse, Gäste-WC, Schwimmbad, Sauna, Garten/-mitbenutzung, Einbauküche, Balkon

Objektnummer: 26418009-1 - 26529 Rechtsupweg

Auf einen Blick: Energiedaten

Heizungsart	Fußbodenheizung
Wesentlicher Energieträger	Strom
Energieausweis gültig bis	25.02.2036
Befeuerung	Gas

Energieausweis	Bedarfsausweis
Endenergiebedarf	28.2 kWh/m²a
Energie-Effizienzklasse	A+
Baujahr laut Energieausweis	2011

Objektnummer: 26418009-1 - 26529 Rechtsupweg

Die Immobilie





Objektnummer: 26418009-1 - 26529 Rechtsupweg

Die Immobilie





Objektnummer: 26418009-1 - 26529 Rechtsupweg

Die Immobilie





Objektnummer: 26418009-1 - 26529 Rechtsupweg

Die Immobilie





Objektnummer: 26418009-1 - 26529 Rechtsupweg

Die Immobilie





Objektnummer: 26418009-1 - 26529 Rechtsupweg

Ein erster Eindruck

Dieses großzügige Einfamilienhaus, dessen Bau im Jahr 2000 begonnen und im Jahr 2011 vollständig fertiggestellt wurde, bietet eine gelungene Kombination aus großzügigem Raumangebot, hochwertiger Ausstattung und vielseitigen Nutzungsmöglichkeiten. Besonders hervorzuheben ist die Aufteilung in drei separate Wohneinheiten, die sowohl für die Eigennutzung als auch als Kapitalanlage interessante Perspektiven eröffnet.

Die im Erdgeschoss gelegene Wohneinheit ist vollständig barrierefrei und behindertengerecht konzipiert. Ein voll ausgestattetes Badezimmer, eine eigene Einbauküche und die angenehme Fußbodenheizung schaffen hier ein komfortables und behagliches Wohnumfeld. Moderne Ausstattungsmerkmale wie ein Wärmetauscher und ein Glasfaseranschluss ergänzen den zeitgemäßen Wohnstandard.

Im Obergeschoss befinden sich zwei weitere Wohneinheiten, die derzeit jeweils an den Landkreis Aurich beziehungsweise an Privatpersonen vermietet sind. Für Sie als Eigentümer bedeutet dies regelmäßige und attraktive Mieteinnahmen bei bereits bestehender Nutzung. Damit verbindet die Immobilie die Vorteile einer eigenen Wohneinheit mit den Möglichkeiten einer soliden Kapitalanlage.

Auch rund um das Haus erwartet Sie ein außergewöhnlich vielseitiges Angebot. Der 6 × 4 Meter große Pool lädt an warmen Tagen zum Erfrischen und Entspannen ein, während die separate Sauna-Blockhütte für erholsame Stunden sorgt. Die großzügige Terrasse mit einer Größe von 8 × 5 Metern wird durch eine zusätzliche Überdachung von 8 × 4 Metern ergänzt und bietet damit viel Platz für gesellige Stunden im Freien. Außenjalousien sorgen für angenehmen Sonnen- und Sichtschutz. Ein Balkon erweitert das Angebot an privaten Außenflächen zusätzlich.

Auch in puncto Stell- und Nutzflächen überzeugt die Immobilie. Neben einem 4 × 6 Meter großen Carport mit Estrich stehen insgesamt sechs weitere Stellplätze zur Verfügung. Die ausgebaute Garage bietet weit mehr als nur Platz für Fahrzeuge: Ein separates Büro, ein Gymbereich sowie ein zusätzliches Badezimmer schaffen vielseitig nutzbare Räume. Das vollständig ausgebaute Obergeschoss der Garage erweitert die vorhandene Nutzfläche nochmals deutlich und eignet sich hervorragend für berufliche Zwecke, Hobbys, Gäste oder individuelle Nutzungskonzepte.

Für eine zukunftsorientierte Energieversorgung ist eine 10-kW-PV-Anlage ohne Speicher installiert. Die hochwertige Dämmung von Dach und Außenwänden trägt zu einem angenehmen Wohnklima und einer guten Energieeffizienz bei. Eine vorhandene Wallbox ermöglicht darüber hinaus das komfortable Laden von Elektrofahrzeugen

direkt auf dem Grundstück.

Insgesamt präsentiert sich diese Immobilie als vielseitiges Gesamtpaket mit großzügigem Raumangebot, moderner Ausstattung und einer Vielzahl an Nutzungsmöglichkeiten. Die Kombination aus der eigenen Wohneinheit im Erdgeschoss, den beiden vermieteten Einheiten im Obergeschoss sowie den umfangreichen zusätzlichen Flächen und Außenbereichen macht das Objekt sowohl für Eigennutzer als auch für Kapitalanleger besonders interessant.

Überzeugen Sie sich selbst von den zahlreichen Vorzügen dieser außergewöhnlichen Immobilie. Gerne stehen wir Ihnen für weitere Informationen zur Verfügung oder vereinbaren einen persönlichen Besichtigungstermin vor Ort.

Objektnummer: 26418009-1 - 26529 Rechtsupweg

Ausstattung und Details

→ Pool 6×4m
→ Sauna Blockhütte
→ Balkon
→ PV-Anlage 10kW ohne Speicher
→ Fußbodenheizung
→ Glasfaseranschluss
→ 3x Einbauküche
→ Fußbodenheizung im ganzen Haus
→ Behindertengerecht im EG
→ Vollbad EG
→ Wärmetauscher
→ Wallbox
→ Carport 4×6m mit Estrich
→ Terrasse 8×5m + 8×4m Dach
→ Außenjalousien
→ Dach gedämmt
→ Außenwände gedämmt
→ Garage ausgebaut mit Büro, Gym, Bad + OG ausgebaut
→ Vier PKW Stellplätze
→ Geteilt in drei Wohnungen
→ Eine Wohnung an den Landkreis vermietet 950€ warm
→ Eine Wohnung Privat vermietet 750€ warm

Objektnummer: 26418009-1 - 26529 Rechtsupweg

Alles zum Standort

Die Gemeinde Rechtsupweg liegt im Nordwesten des Bundeslandes Niedersachsen in der ländlich geprägten Region Ostfriesland und gehört zum Landkreis Aurich. Die Ortschaft befindet sich in einer typisch norddeutschen Marsch- und Geestlandschaft mit vielen Grünflächen, landwirtschaftlichen Nutzflächen und kleinen Siedlungsstrukturen. Verkehrstechnisch liegt Rechtsupweg eher ruhig, jedoch mit Anbindung an umliegende Städte wie Aurich oder Norden, wodurch sowohl naturnahes Wohnen als auch erreichbare Infrastruktur gegeben sind. Insgesamt zeichnet sich die Lage durch ihre ruhige, dörfliche Umgebung innerhalb des Nordwestens von Deutschland aus.

Objektnummer: 26418009-1 - 26529 Rechtsupweg

Sonstige Angaben

GELDWÄSCHE: Als Immobilienmaklerunternehmen ist die von Poll Immobilien GmbH nach § 2 Abs. 1 Nr. 14 und § 11 Abs. 1, 2 Geldwäschegesetz (GwG) dazu verpflichtet, bei der Begründung einer Geschäftsbeziehung die Identität des Vertragspartners festzustellen und zu überprüfen, bzw. sobald ein ernsthaftes Interesse an der Durchführung des Immobilienkaufvertrages besteht. Hierzu ist es erforderlich, dass wir nach § 11 Abs. 4 GwG die relevanten Daten Ihres Personalausweises festhalten (wenn Sie als natürliche Person handeln) – beispielsweise mittels einer Kopie. Bei einer juristischen Person benötigen wir eine Kopie des Handelsregisterauszugs, aus welchem der wirtschaftlich Berechtigte hervorgeht. Das Geldwäschegesetz sieht vor, dass der Makler die Kopien bzw. Unterlagen fünf Jahre aufbewahren muss. Als unser Vertragspartner haben Sie auch eine Mitwirkungspflicht nach § 11 Abs. 6 GwG.

HAFTUNG: Wir weisen darauf hin, dass die von uns weitergegebenen Objektinformationen, Unterlagen, Pläne etc. vom Verkäufer bzw. Vermieter stammen. Eine Haftung für die Richtigkeit oder Vollständigkeit der Angaben übernehmen wir daher nicht. Es obliegt daher unseren Kunden, die darin enthaltenen Objektinformationen und Angaben auf ihre Richtigkeit hin zu überprüfen. Alle Immobilienangebote sind freibleibend und vorbehaltlich Irrtümer, Zwischenverkauf- und Vermietung oder sonstiger Zwischenverwertung.

UNSER SERVICE FÜR SIE ALS EIGENTÜMER:
Planen Sie den Verkauf oder die Vermietung Ihrer Immobilie, so ist es für Sie wichtig, deren Marktwert zu kennen. Lassen Sie kostenfrei und unverbindlich den aktuellen Wert Ihrer Immobilie professionell durch einen unserer Immobilienspezialisten einschätzen. Unser bundesweites und internationales Netzwerk ermöglicht es uns, Verkäufer bzw. Vermieter und Interessenten bestmöglich zusammenzuführen.

Objektnummer: 26418009-1 - 26529 Rechtsupweg

Ansprechpartner

Weitere Informationen erhalten Sie über Ihren Ansprechpartner:

Nils Onken

Fockenbollwerkstraße 1, 26603 Aurich
Tel.: +49 4941 - 99 03 98 0
E-Mail: ostfriesland@von-poll.com

Zum Impressum der von Poll Immobilien GmbH

www.von-poll.com