

Rechtsweg

Mehrgenerationenhaus mit Luxus-Extras: Pool, Sauna und Fitnessraum

Objektnummer: 26418009



www.von-poll.com

KAUFPREIS: 499.000 EUR • WOHNFLÄCHE: ca. 191,46 m² • ZIMMER: 7 • GRUNDSTÜCK: 869 m²

Objektnummer: 26418009 - 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 - 26529 Rechtsupweg

Auf einen Blick

Objektnummer	26418009	Kaufpreis	499.000 EUR
Wohnfläche	ca. 191,46 m ²	Haustyp	Einfamilienhaus
Dachform	Krüppelwalmdach	Provision	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Zimmer	7		
Schlafzimmer	4		
Badezimmer	3		
Baujahr	2011	Bauweise	Massiv
Stellplatz	4 x Freiplatz	Nutzfläche	ca. 65 m ²
		Ausstattung	Terrasse, Gäste-WC, Schwimmbad, Sauna, Garten/-mitbenutzung, Einbauküche, Balkon

Objektnummer: 26418009 - 26529 Rechtsupweg

Auf einen Blick: Energiedaten

Heizungsart	Fußbodenheizung	Energieausweis	Bedarfsausweis
Wesentlicher Energieträger	Strom	Endenergiebedarf	28.20 kWh/m ² a
Energieausweis gültig bis	25.02.2036	Energie-Effizienzklasse	A+
Befeuerung	Gas	Baujahr laut Energieausweis	2011

Objektnummer: 26418009 - 26529 Rechtsupweg

Die Immobilie



Objektnummer: 26418009 - 26529 Rechtsupweg

Die Immobilie



Objektnummer: 26418009 - 26529 Rechtsupweg

Die Immobilie



Objektnummer: 26418009 - 26529 Rechtsupweg

Die Immobilie



Objektnummer: 26418009 - 26529 Rechtsupweg

Die Immobilie



Objektnummer: 26418009 - 26529 Rechtsupweg

Ein erster Eindruck

Dieses großzügige Einfamilienhaus, dessen Bau im Jahr 2000 begann und das 2011 vollständig fertiggestellt wurde, überzeugt durch seine durchdachte Aufteilung in drei separate Wohneinheiten sowie durch seine hochwertige Ausstattung und vielseitigen Nutzungsmöglichkeiten.

Die erste Einheit befindet sich im Erdgeschoss und ist barrierefrei sowie behindertengerecht gestaltet, wodurch sie besonders komfortabel und auch für Personen mit eingeschränkter Mobilität bestens geeignet ist. Ein voll ausgestattetes Bad, eine eigene Einbauküche sowie die angenehme Fußbodenheizung sorgen hier für ein komfortables Wohngefühl. Dank moderner Technik, darunter ein Wärmetauscher und Glasfaseranschluss, genießen Sie zeitgemäßen Wohnstandard auf hohem Niveau.

Die beiden weiteren Wohneinheiten liegen im Obergeschoss und sind jeweils an den Landkreis Aurich vermietet. Dadurch profitieren Sie als Eigentümer von attraktiven, regelmäßigen Mieteinnahmen und einer bereits gesicherten Nutzung – eine ideale Kombination aus Eigennutzung und Kapitalanlage.

Auch der Außenbereich bietet zahlreiche Highlights: Ein 6 × 4 Meter großer Pool, eine separate Sauna-Blockhütte sowie die großzügige Terrasse (8 × 5 Meter) mit zusätzlicher Überdachung (8 × 4 Meter) schaffen perfekte Voraussetzungen für entspannte Stunden im Freien. Außenjalousien sorgen dabei für Sicht- und Sonnenschutz, während der Balkon zusätzlichen Freiraum bietet.

Für Fahrzeuge stehen ein Carport (4 × 6 Meter) mit Estrich sowie sechs Stellplätze zur Verfügung. Besonders praktisch ist die ausgebaute Garage, die neben einem separaten Büro auch einen Gymbereich und ein zusätzliches Bad beherbergt. Das

vollständig ausgebaute Obergeschoss der Garage erweitert die Nutzfläche erheblich und eröffnet flexible Nutzungsmöglichkeiten – etwa für Beruf, Hobby oder Gäste.

Die installierte PV-Anlage mit 10 kW (ohne Speicher) unterstützt eine nachhaltige Energieversorgung, während die hochwertige Dämmung von Dach und Außenwänden für ein angenehmes Wohnklima und gute Energieeffizienz sorgt. Eine vorhandene Wallbox ermöglicht zudem das komfortable Laden von Elektrofahrzeugen.

Insgesamt vereint diese Immobilie ein flexibles Raumkonzept mit modernen Ausstattungsmerkmalen und solider Bauqualität. Die Kombination aus eigener Wohneinheit im Erdgeschoss, vermieteten Wohnungen im Obergeschoss und vielseitigen Zusatzflächen macht dieses Haus zu einer besonders attraktiven Gelegenheit – sowohl für Eigennutzer als auch für Kapitalanleger.

Gerne beantworten wir Ihre weiteren Fragen oder vereinbaren einen Besichtigungstermin, damit Sie sich persönlich von den Vorzügen dieser besonderen Immobilie überzeugen können.

Objektnummer: 26418009 - 26529 Rechtsupweg

Ausstattung und Details

- > Pool 6x4m
- > Sauna Blockhütte
- > Balkon
- > PV-Anlage 10kW ohne Speicher
- > Fußbodenheizung
- > Glasfaseranschluss
- > 3x Einbauküche
- > Fußbodenheizung im ganzen Haus
- > Behindertengerecht im EG
- > Vollbad EG
- > Wärmetauscher
- > Wallbox
- > Carport 4x6m mit Estrich
- > Terrasse 8x5m + 8x4m Dach
- > Außenjalousien
- > Dach gedämmt
- > Außenwände gedämmt
- > Garage ausgebaut mit Büro, Gym, Bad + OG ausgebaut
- > Vier PKW Stellplätze
- > Geteilt in drei Wohnungen
- > Zwei Wohnungen an den Landkreis vermietet

Objektnummer: 26418009 - 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 - 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 - 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