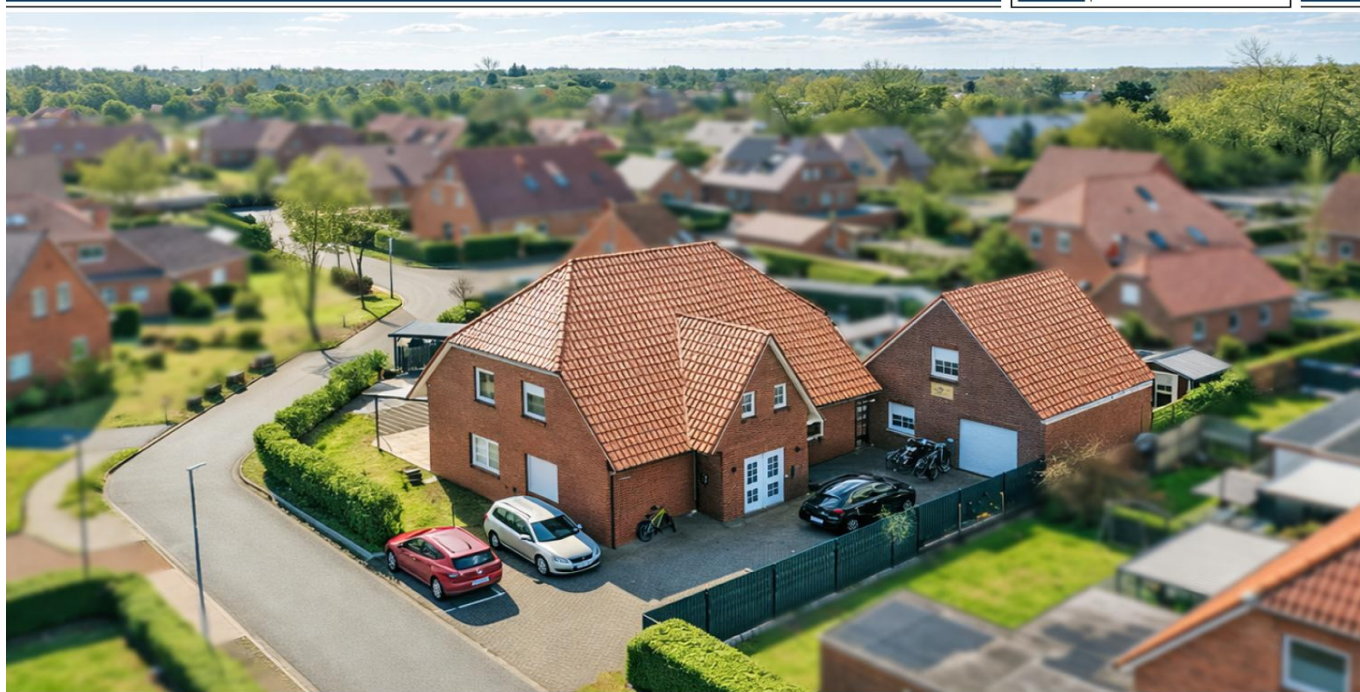


Rechtsupweg

# Mehrgenerationenhaus mit Luxus-Extras: Pool, Sauna und Fitnessraum

*Codice oggetto: 26418009*



[www.von-poll.com](http://www.von-poll.com)

**PREZZO D'ACQUISTO: 499.000 EUR • SUPERFICIE NETTA: ca. 191,46 m<sup>2</sup> • VANI: 7 • SUPERFICIE DEL TERRENO: 869 m<sup>2</sup>**

**Codice oggetto: 26418009 - 26529 Rechtsupweg**

- A colpo d'occhio
- La proprietà
- Dati energetici
- Una prima impressione
- Dettagli dei servizi
- Tutto sulla posizione
- Ulteriori informazioni
- Partner di contatto

Codice oggetto: 26418009 - 26529 Rechtsupweg

## A colpo d'occhio

Codice oggetto	26418009	Prezzo d'acquisto	499.000 EUR
Superficie netta	ca. 191,46 m <sup>2</sup>	Casa	Casa unifamiliare
Tipologia tetto	a falde spezzate	Compenso di mediazione	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Vani	7	Tipologia costruttiva	massiccio
Camere da letto	4	Superficie lorda	ca. 65 m <sup>2</sup>
Bagni	3	Caratteristiche	Terrazza, Bagni di servizio, Piscina, Sauna, Giardino / uso comune, Cucina componibile, Balcone
Anno di costruzione	2011		
Garage/Posto auto	4 x superficie libera		

Codice oggetto: 26418009 - 26529 Rechtsupweg

## Dati energetici

Tipologia di riscaldamento	a pavimento	Certificazione energetica	Attestato Prestazione Energetica
Riscaldamento	Elettricità	Consumo energetico	28.20 kWh/m <sup>2</sup> a
Certificazione energetica valido fino a	25.02.2036	Classe di efficienza energetica	A+
Fonte di alimentazione	Gas	Anno di costruzione secondo il certificato energetico	2011

Codice oggetto: 26418009 - 26529 Rechtsupweg

## La proprietà



Codice oggetto: 26418009 - 26529 Rechtsupweg

## La proprietà



Codice oggetto: 26418009 - 26529 Rechtsupweg

## La proprietà



Codice oggetto: 26418009 - 26529 Rechtsupweg

## La proprietà



Codice oggetto: 26418009 - 26529 Rechtsupweg

## La proprietà



**Codice oggetto: 26418009 - 26529 Rechtsupweg**

## Una prima impressione

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.

**Codice oggetto: 26418009 - 26529 Rechtsupweg**

## Dettagli dei servizi

- > 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

**Codice oggetto: 26418009 - 26529 Rechtsupweg**

## Tutto sulla posizione

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.

**Codice oggetto: 26418009 - 26529 Rechtsweg**

## Ulteriori informazioni

**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.

**Codice oggetto: 26418009 - 26529 Rechtsupweg**

## Partner di contatto

Per ulteriori informazioni, si prega di contattare la persona di riferimento:

Nils Onken

---

Fockenbollwerkstraße 1, 26603 Aurich

Tel.: +49 4941 - 99 03 98 0

E-Mail: [ostfriesland@von-poll.com](mailto:ostfriesland@von-poll.com)

*Alla clausola di esclusione di responsabilità di von Poll Immobilien GmbH*

---

[www.von-poll.com](http://www.von-poll.com)