

Rechtsupweg

# Gemütliches Einfamilienhaus mit großem Garten in Rechtsupweg

????????? ??????????: 25418024

[www.von-poll.com](http://www.von-poll.com)???? ??????: 155.000 EUR • ??????????: ca. 90 m<sup>2</sup> • ?????????: 5 • ??????? ????: 826 m<sup>2</sup>

???????? ??????????: 25418024 - 26529 Rechtsweg

- ?? ??? ??????
- ?? ??????????
- ?????????????? ????????????
- ??? ?????? ????????????
- ??? ??? ??? ??????????????
- ?????? ??????????????????
- ?????????????????? ????????????????????

???????? ??????????: 25418024 - 26529 Rechtsupweg

?? ??? ??????

???????? ??????????	25418024	????? ???????	155.000 EUR
????????????	ca. 90 m <sup>2</sup>	??????	????????????
?????? ???????	???????????????? ??????	????????????	????????????????
????????	5	????????????	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
???????????? ??? ??????????	3	????????	???????
??????????	1	????????????	????????
????? ?????????????	1955	????????	????????, ????????????????
			????????

???????? ??????????: 25418024 - 26529 Rechtsupweg

????????????? ???????????

?????????? ??????????	????????? ??????????	????????????????? ?????????????	BEDARF
????? ????????????	??????	????????? ??????? ?????????????	244.00 kWh/m <sup>2</sup> a
????????????? ????????????????? ????????? ???	08.03.2035	????????????? ????????????????? ?????????????	G
????? ????????????	??????	????? ?????????????? ?????????? ?? ?? ????????????? ?????????????????	1955

???????? ??????????: 25418024 - 26529 Rechtsupweg

?? ?????????



???????? ??????????: 25418024 - 26529 Rechtsupweg

?? ?????????



???????? ??????????: 25418024 - 26529 Rechtsupweg

?? ?????????



??????? ???????: 25418024 - 26529 Rechtsupweg

??? ?????? ???????????

Diese charmante Immobilie aus dem Jahr 1955 bietet Ihnen neben einem gemütlichen Wohnambiente auch einen Rückzugsort inmitten der Natur. Hier können Sie entspannen, die frische Luft genießen und unvergessliche Momente mit Familie und Freunden erleben. Mit einer Wohnfläche von ca. 90 m<sup>2</sup> bietet dieses einladende Einfamilienhaus ausreichend Platz für Ihre individuellen Bedürfnisse. Das großzügige Grundstück erstreckt sich über ca. 826 m<sup>2</sup> und ermöglicht einen naturnahen Lebensstil. Beim Betreten der Immobilie werden Sie von einem lichtdurchfluteten Eingangsbereich begrüßt. Auf der linken Seite erwartet Sie das großzügige Wohnzimmer, das ideal für entspannte Stunden mit Familie und Freunden ist. Geradeaus gelangen Sie in das einladende Esszimmer, welches genügend Platz für gesellige Abendessen und gemütliche Zusammenkünfte bietet. Über das Esszimmer erreichen Sie unter anderem das Schlafzimmer. Ebenfalls über das Esszimmer ist die Küche mit moderner Einbauküche zu erreichen, welche zum Kochen und Verweilen einlädt. Weiter geradeaus erreichen Sie den Flur. Dieser bietet Ihnen den Zutritt zum Duschbad sowie zu dem praktischen Hauswirtschaftsraum. Fortlaufend führt er Sie in den kleinen Schuppen mit Werkstattbereich – perfekt für kreative Projekte oder als zusätzlicher Stauraum. Der Flur öffnet sich zudem zur Terrasse und zum Garten. Die naturnahe Lage lädt dazu ein, die Seele baumeln zu lassen und die Natur zu genießen. Auch ein überdachter Terrassenbereich steht Ihnen zur Verfügung. Dieses Dach ist mit einer kleinen PV-Anlage (1500W) ausgestattet. Im Obergeschoss erwartet Sie eine weitere Etage mit zwei Schlafzimmern sowie einer liebevoll gestalteten Abseite, die als Ankleideraum oder zusätzliche Staumöglichkeit genutzt werden kann. Alle Räume sind über einen zentralen Flur erreichbar und strahlen eine heimelige Atmosphäre aus. Außerdem verfügt die Immobilie über einen praktischen, kleinen Keller und über eine kleine Garage, welche ideal als Abstellmöglichkeit genutzt werden kann. Insbesondere der idyllische Garten, die helle Küche und das geräumige Wohnzimmer überzeugen davon, dass diese Immobilie ein schönes Zuhause nahe der Nordsee bietet.



??????? ???????: 25418024 - 26529 Rechtsupweg

??? ??? ??? ???????????

Das Objekt befindet sich in einer ruhigen Seitenstraße der Gemeinde Rechtsupweg. Die ostfriesische Gemeinde Rechtsupweg gehört zur Samtgemeinde Brookmerland im Landkreis Aurich und zählt ca. 2000 Einwohner und ist somit die kleinste Gemeinde Niedersachsens. Ein besonderes Ausflugsziel ist der Tiergarten. Hier finden Sie einen Streichelzoo, eine tolle Parkanlage, ein Terrassencafé sowie Vielerlei zu entdecken für Klein und Groß. Auf dem Dorf- und Marktplatz im Zentrum von Rechtsupweg findet jährlich das "Döschkefest" statt, wo alte Handwerkskunst begutachtet werden kann. Das Zentrum der Samtgemeinde liegt in Marienhafte, ca. 3 km von Rechtsupweg entfernt. Hier finden Sie ein Bahnhof mit IC- und RB-Anschluss. Ebenso finden Sie hier alle Geschäfte des täglichen Bedarfs, Ärzte, Banken sowie weiterführende Schulen und Freizeiteinrichtungen. Die Grundschule und der Kindergarten befinden sich in fußläufiger Nähe zu Ihrem Objekt. Norden erreichen Sie innerhalb von ca. 20 Minuten bequem mit dem Auto. Von hier bestehen Fährverbindungen auf die Ostfriesischen Inseln wie Norderney und Juist.

??????? ???????: 25418024 - 26529 Rechtsweg

????? ??????????????

Es liegt ein Energiebedarfsausweis vor. Dieser ist gültig bis 8.3.2035. Endenergiebedarf beträgt 244.00 kwh/(m<sup>2</sup>\*a). Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Gas. Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1955. Die Energieeffizienzklasse ist G.

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.

???????? ??????????: 25418024 - 26529 Rechtsupweg

????????????? ??????????????????

?? ?????????????? ??????????????, ?????????????? ?? ?? ?????????? ?????????????? ???:

Nils Onken

---

Fockenbollwerkstraße 1 Aurich / ?????????? ???????

E-Mail: ostfriesland@von-poll.com

*To Disclaimer of von Poll Immobilien GmbH*

---

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