

Top Rendite am Dollart ***Großes Einfamilienhaus mit drei Wohneinheiten***

Preise & Kosten

Käufer-Provision	Ja
Käufercourtage	3,57 %, Courtage inkl. MwSt.
Freitext Courtage	Der hälftige Anteil der Käuferprovision beträgt 3,57 % des beurkundeten Kaufpreises und ist fällig bei Beurkundung des Kaufvertrags. Wir gewähren ein Zahlungsziel von 30 Tagen nach Erhalt der Rechnung, bzw. bei notarieller Aufforderung der Kaufpreiszahlung. Das neue Gesetz zur Verteilung der Maklerkosten nach § 656c BGB findet hier Anwendung. Wir haben einen provisionspflichtigen Maklervertrag in gleicher Höhe mit der Verkäuferseite abgeschlossen.
Kaufpreis	269.000 €
Kaufpreis pro Fläche	890,73 € (m ²)
X-fache	11.5
Nettorendite (%)	8,70
Mieteinnahmen Ist pro Periode	23.400 €
Mieteinnahmen Soll pro Periode	23.400 €



Objektbeschreibung

Dieses großzügige Einfamilienhaus bietet auf einer Wohnfläche von insgesamt 302 m² drei separate Wohneinheiten. Es liegt idyllisch nahe am Dollart und eignet sich ideal als Kapitalanlage oder zur Eigennutzung. Das Haus befindet sich in einem beliebten Urlaubsgebiet und bietet vielfältige Nutzungsmöglichkeiten, sowohl für Feriengäste als auch für Dauerbewohner.

Ideal als Kapitalanlage:

Dank der attraktiven Lage und der drei separaten Wohneinheiten eignet sich dieses Haus perfekt als Kapitalanlage. Ob zur Vermietung an Feriengäste oder als langfristige Wohnlösung, hier bieten sich zahlreiche Möglichkeiten zur Renditesteigerung.

Immobilienexposé

Großes Einfamilienhaus mit drei Wohneinheiten nahe am Dollart.

Objektart: Einfamilienhaus mit drei Wohneinheiten

Wohnfläche: 302 m²

Grundstück: 1.721 m²

Lage: Nahe am Dollart, Urlaubsgebiet

Preis: Auf Anfrage

Beschreibung:

Dieses großzügige Einfamilienhaus bietet auf einer Wohnfläche von insgesamt 302 m² drei separate Wohneinheiten.

Angaben zur Immobilie

Wohnfläche	302 m ²
Grundstücksfläche	1.721 m ²
Zimmer	7
Schlafzimmer	4
Badezimmer	3
Anzahl Stellplätze	4
Baujahr	1955
Zustand des Objektes	Gepflegt
Erschließung	Vollerschlossen
Verkaufsstatus	offen
Letzte Modernisierungen	2019
Verfügbar ab	01.02.2025
Verfügbar ab (Datum)	01.02.2025
Objekt ist vermietet	Ja



Das Haus befindet sich in einem beliebten Urlaubsgebiet und bietet vielfältige Nutzungsmöglichkeiten, sowohl für Feriengäste als auch für Dauerbewohner.

Aufteilung der Wohnungen:

Wohnung 1:

Wohnfläche: ca. 165 m²

Räume: Wohnzimmer, Küche, 2 Schlafzimmer, Badezimmer

Besonderheiten: Zugang zur überdachten Terrasse und zum Garten, separater Eingang

Wohnung 2:

Wohnfläche: ca. 110 m²

Räume: Wohnzimmer, Küche, 2 Schlafzimmer, Badezimmer

Besonderheiten: Terrasse mit Blick ins Grüne, separater Eingang

Wohnung 3:

Wohnfläche: ca. 45 m²

Räume: Wohnzimmer, Küche, 1 Schlafzimmer, Badezimmer

Besonderheiten: Separater Eingang.

Ausstattung

Heizungsart	Zentralheizung
Befeuerung	Gas
Stellplatzart	Garage, Tiefgarage
Gartennutzung	Ja
Dachform	Satteldach
Bauweise	Massiv



Lage

Die Immobilie befindet sich in unmittelbarer Nähe zum Dollart, einem beliebten Erholungsgebiet. Die ruhige und naturnahe Umgebung bietet zahlreiche Freizeitmöglichkeiten wie Wandern, Radfahren und Wassersport. Einkaufsmöglichkeiten, Restaurants und weitere Annehmlichkeiten sind in wenigen Minuten erreichbar..



Ausstattung

Heizungsanlage:

- Moderne Wärmekontrakt-Anlage aus dem Jahr 2019

Photovoltaikanlage:

- Im Preis inbegriffen, zur Stromerzeugung und Reduzierung der Energiekosten

Grundstück:

- 1.721 m² großes, nach hinten gelegenes Grundstück

Garagen:

- Zwei separate Garagen bieten ausreichend Platz für Fahrzeuge und Abstellmöglichkeiten

Garten:

- Ein gepflegter Garten mit Gartenhaus, ideal für Gartengeräte oder als Hobbyraum

Terrasse:

- Überdachte Terrasse, perfekt für entspannte Stunden im Freien

Zusätzliche Ausstattungsmerkmale:

- Vielseitige Nutzungsmöglichkeiten, ideal für Feriengäste oder als dauerhafter Wohnsitz

Dachboden:

- bis in die Spitze gedämmt

Abwasserrohre:

- neu verlegt in 2015/2016

Energieausweis:

- Ein neuer Energieausweis wurde in Auftrag gegeben und wird umgehend nach Erhalt veröffentlicht.

- Zurzeit sind zwei Wohneinheiten vermietet. Die dritte Wohneinheiten wird momentan bis zum Verkauf von den Eigentümern genutzt. Die o.g. Mieteinnahmen beziehen sich

hochgerechnet auf alle Wohneinheiten.



Sonstiges

Der hälftige Anteil der Käuferprovision beträgt 3,57 % des beurkundeten Kaufpreises und ist fällig bei Beurkundung des Kaufvertrags. Wir gewähren ein Zahlungsziel von 30 Tagen nach Erhalt der Rechnung. Das neue Gesetz zur Verteilung der Maklerkosten nach § 656c BGB findet hier Anwendung. Wir haben einen provisionspflichtigen Maklervertrag in gleicher Höhe mit der Verkäuferseite abgeschlossen. Ihr Ansprechpartner bei A.F.P. Immobilien Gruppe Viol: Dieter Viol Tel: 04955 - 92 69 800 Mobil: 0176 – 390 308 39 Mail: Dieter.Viol@afp.immo

Impressum: A.F.P. Immobilien Gruppe Viol Großwolder Str. 132 - 26810 Westoverledingen Inhaber: Dieter Viol Berufsaufsichtsbehörde: Erlaubnis zur Durchführung des Maklergewerbes nach § 34c GewO erteilt durch die Industrie- u. Handelskammer für Ostfriesland und Papenburg in Ringstr. 4 - 26721 Emden Steuernummer: 60/145/00468 USt-ID: DE325427047 Mail: buero@afp.



afpimmobilien.de Jede/r Lizenzmakler/In arbeitet rechtlich eigenständig. Jede/r Maklerassistent/In und jede/r Immobilienberater/In arbeiten im Auftrag von A.F.P. Immobilien Gruppe Viol. Innerhalb der A.F.P. Immobilien Gruppe Viol firmieren die A.F.P. Immobilien Viol, A.F.P. Immobilienservice Viol, A.F.P. - Hausverwaltung, A.F.P. - Hauswartservice. Rechtlich eigenständige Lizenzmakler innerhalb der Gruppe sind: A.F.P. - Geerds Immobilien, A.F.P. - Lengert Immobilien sowie die V.G.L. Immobilien An-u. Verkauf GbR.

Sie möchten Ihre jetzige Immobilie verkaufen oder vermieten und suchen einen engagierten Partner für die erfolgreiche Vermarktung Ihrer Immobilie? Gern bieten wir Ihnen unsere professionelle Dienstleistung an! Vereinbaren Sie einfach einen unverbindlichen Termin mit uns. Sonstiges: Wichtiger Hinweis: Wir bitten um Verständnis dafür, dass wir detaillierte Informationen zu unseren Objekten nur erteilen, wenn Sie in Ihrer Mail-Anfrage Ihre vollständige Adresse und Ihre Telefonnummer, unter der wir Sie tagsüber erreichen können, angeben.



Nur so können wir auf Ihre Anfrage schnell reagieren.

Online-Streitbeilegung gemäß Art. 14 Abs. 1 ODR-VO: Die Europäische Kommission stellt eine Plattform zur Online-Streitbeilegung (OS) bereit, die Sie unter <http://ec.europa.eu/consumers/odr/> finden. Für Inhalte und Informationen Dritter übernimmt A.F.P. Immobilien Gruppe Viol keine Haftung. Insbesondere schließt A.F.P. Immobilien Gruppe Viol jegliche Haftung aus, die sich aus fehlerhaften Angaben in Folge von automatischen Angebots-Datenimporten ergeben..



IMG_3894



IMG_3895



IMG_3897



IMG_3898



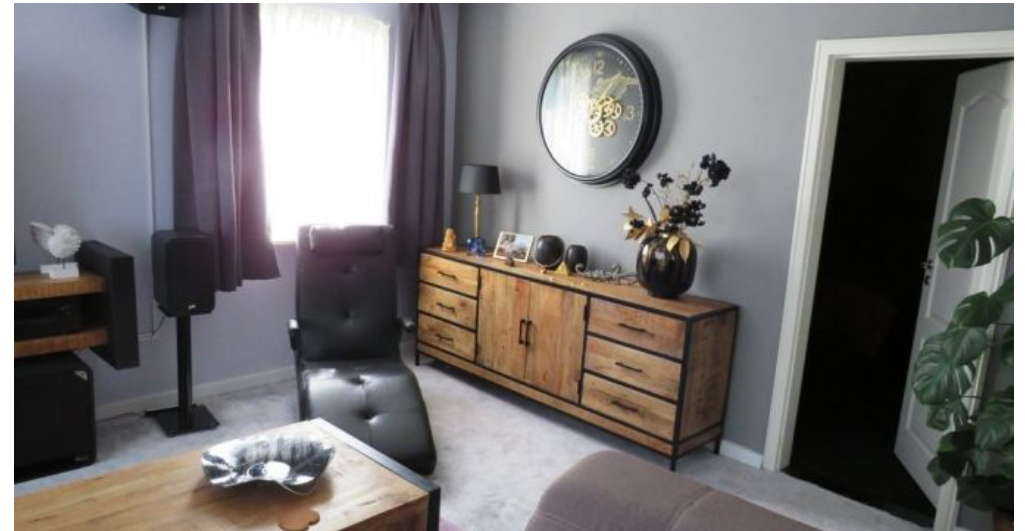
IMG_3900



IMG_3902



IMG_3905



IMG_3906



IMG_3907



IMG_3915



IMG_3917



IMG_3918



IMG_3919



IMG_3920



IMG_3921



IMG_3923

Anbieter

A.F.P. Immobilien Gruppe Viol
Großwolder Str. 132
26810 Westoverledingen

Zentrale

+49 4955-9269800

Fax

E-Mail

dieter.viol@afp.immo

Webseite