Modernisiertes Haus, vielseitig nutzbar und mit zwei Wohneinheiten – eine Gelegenheit mit vielen Möglichkeiten

Preise & Kosten

Käufercourtage	4,17 %
Courtage	Der hälftige Anteil der Käuferprovision beträgt 4,17 % 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.
Kaufpreis	299.000 €
Mieteinnahmen Ist pro Periode	16.800 €



Objektbeschreibung

Dieses Wohnhaus aus dem Jahr 1970 hat in den vergangenen Monaten durch umfangreiche Renovierungsarbeiten in vielen Bereichen ein neues Erscheinungsbild erhalten. Mit zwei Wohneinheiten, einem Grundstück von ca. 872 m² und einer Photovoltaikanlage bietet die Immobilie vielfältige Möglichkeiten – sei es als Kapitalanlage, zur Kombination von Eigennutzung und Vermietung oder für das Wohnen mehrerer Generationen unter einem Dach.
Beide Wohnungen wurden umfassend überarbeitet und präsentieren sich mit modernen Bodenbelägen und neu gestalteten Wandflächen. In der Erdgeschosswohnung sorgen Böden in zeitgemäßer Holzoptik, frisch verputzte Wände und neue Heizkörper für ein ansprechendes Wohnambiente. Das Badezimmer wurde von Grund auf neu gestaltet und mit großformatigen Fliesen, einer großzügigen begehbaren Dusche sowie einem Handtuchheizkörper ausgestattet.
Auch die Wohnung im Obergeschoss wurde in den vergangenen Monaten umfassend renoviert.

Angaben zur Immobilie

Wohnfläche	160 m²
Grundstücksfläche	872 m²
Zimmer	6
Badezimmer	2
Balkone	1
Baujahr	1970
Letzte Modernisierungen	2026



Der kombinierte Wohn- und Essbereich mit integrierter Küche bildet den Mittelpunkt der Wohnung. Zwei Schlafzimmer bieten vielseitige Nutzungsmöglichkeiten. Darüber hinaus verfügt die Wohnung über ein vollständig renoviertes Badezimmer mit bodengleicher Dusche. Ein Balkon mit Ausrichtung zum Garten ergänzt das Raumangebot.
Die Renovierungsarbeiten erstreckten sich zudem auf das Untergeschoss, in dem ebenfalls Putzarbeiten durchgeführt wurden.
Neben den beiden Wohnungen verfügt das Haus über einen Wintergarten mit großzügiger Fensterfront, der eine zusätzliche Fläche mit Blick in den Garten bietet. Auf dem ca. 872 m² großen Grundstück befinden sich außerdem eine Garage und ein angrenzender Werkstattbereich, der sich beispielsweise für Hobbyarbeiten oder als zusätzlicher Stauraum anbietet.
Eine Photovoltaikanlage mit einer Leistung von ca. 9,67 kWp ergänzt die Ausstattung. Darüber hinaus ist ein Glasfaseranschluss im Haus vorhanden.
Die Kombination aus den umfangreichen Renovierungsarbeiten, zwei separaten Wohneinheiten und den zusätzlichen Nutzflächen eröffnet unterschiedliche Perspektiven für die zukünftige Nutzung.

Ausstattung

Bad	Dusche, Fenster
Befeuerung	Gas
Unterkellert	Ja
Abstellraum	Ja



Interessant für Kapitalanleger:
Die Immobilie bietet mit zwei Wohneinheiten und der vorhandenen Photovoltaikanlage verschiedene Ertragsmöglichkeiten.
Nach Angaben des Eigentümers werden monatliche Nettokaltmieten von ca. 750 € für die Erdgeschosswohnung und ca. 650 € für die Obergeschosswohnung erzielt. Daraus ergibt sich eine jährliche Nettokaltmiete von insgesamt ca. 16.800 €, sofern beide Wohnungen zu diesen Konditionen vermietet werden.
Zusätzliche Einnahmen bzw. Verrechnungsvorteile aus der Photovoltaikanlage wurden vom Eigentümer mit ca. 200,- € pro Monat angegeben. Die tatsächliche Höhe hängt von den konkreten vertraglichen und technischen Rahmenbedingungen ab.
Möchten Sie mehr über diese Immobilie erfahren? Fordern Sie gerne das ausführliche Exposé an und vereinbaren Sie einen persönlichen Besichtigungstermin.
Ich freue mich auf Ihre Kontaktaufnahme.

Energieausweis

Gebäudeart	Wohnimmobilie
Energieausweis Art	Bedarf
Gültig bis	2036-11-02
Endenergiebedarf	156,84
Baujahr lt. Energieausweis	1970
Erstellungsdatum	Ausgestellt ab dem 01.05.2014
Ausstelldatum	03.11.2026
Energieeffizenzklasse	E
Primärenergieträger	Gas



Lage

Esterwegen liegt im Landkreis Emsland, eingebettet in die reizvolle Landschaft des Hümmlings. Der staatlich anerkannte Erholungsort verbindet einen ländlich geprägten Charakter mit einer guten Infrastruktur und einem vielseitigen Angebot für den Alltag.
Im Ortskern finden sich Einkaufsmöglichkeiten für den täglichen Bedarf, verschiedene Dienstleister sowie gastronomische Angebote. Auch Familien profitieren von den vorhandenen Betreuungs- und Bildungseinrichtungen. Mit Kindertagesstätten, einer Grundschule und einer Oberschule mit gymnasialem Zweig bietet Esterwegen kurze Wege für unterschiedliche Lebensphasen.
Die Umgebung zeichnet sich durch weitläufige Moorlandschaften, Wälder und naturnahe Erholungsmöglichkeiten aus. Ob ausgedehnte Spaziergänge, Fahrradtouren oder entspannte Stunden am Erikasee – die Region bietet vielfältige Möglichkeiten, die Freizeit im Grünen zu verbringen. Ein besonderes Naturerlebnis bietet zudem die Esterweger Dose mit ihrer charakteristischen Moorlandschaft.



.



Ausstattung

- Wohnhaus mit Einliegerwohnung
- Beide Wohnungen in den vergangenen Monaten umfassend renoviert
- Moderne Klick-Vinyl-Bodenbeläge in Holzoptik
- Wandflächen neu verputzt
- Neue Heizkörper im Erdgeschoss
- Badezimmer vollständig neu gestaltet, mit großformatigen Fliesen, bodengleichen Duschen und Handtuchheizkörpern
- Zwei Schlafzimmer in Einliegerwohnung
- Balkon mit Ausrichtung zum Garten
- lichtdurchfluteter Wintergarten
- Garage mit angrenzendem Werkstattbereich
- Photovoltaikanlage mit ca. 9,67 kWp Leistung
- Gasheizung mit Warmwasserspeicher
- Glasfaseranschluss im Haus vorhanden
- Gedämmter Dachboden bis in Spitze
- Klinkerfassade
- Grundstück mit ca. 872 m² Fläche.



Sonstiges

Der hälftige Anteil der Käuferprovision beträgt 4,17 % 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:
Sebastian Rindsland
Tel: 04952 - 99 71 758
Mobil: 0157 - 349 20 30 2
Mail: sebastian.rindsland@afp.immo
Impressum:
Rindsland Immobilien - Lizenzmakler der A.F.P. Immobilien Gruppe Viol
Großwolder Str. 132 - 26810 Westoverledingen
Inhaber: Sebastian Rindsland
Berufsaufsichtsbehörde: Erlaubnis zur Durchführung des Maklergewerbes nach § 34c GewO erteilt durch die Industrie-u. Handelskammer für Ostfriesland und Papenburg in Ringstr. 4 - 26721 Emden
Mail: sebastian.



immo
Web: www.afpimmobilien.de
Rindsland Immobilien ist Lizenzmakler/In und arbeitet rechtlich eigenständig. Jede/r Maklerassistent/In und jede/r Immobilienberater/In arbeiten im Auftrag von A.F.P. Immobilien Gruppe Viol.
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.
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. Um unnötige Rückfragen zu vermeiden, füllen Sie das Kontaktformular bitte vollständig aus. Nur so können wir auf Ihre Anfrage schnell reagieren.
Wir sind nicht bereit oder verpflichtet, an Streitbeilegungsverfahren vor einer Verbraucherschlichtungsstelle teilzunehmen.



Für Inhalte und Informationen Dritter übernimmt A.F.P. Immobilien Gruppe Viol sowie deren Unterfirmen und Lizenzmakler keine Haftung.
Insbesondere schließt A.F.P. Immobilien Gruppe Viol sowie deren Unterfirmen und Lizenzmakler jegliche Haftung aus, die sich aus fehlerhaften Angaben in Folge von automatischen Angebots-Datenimporten ergeben..



Keller



Keller



Keller



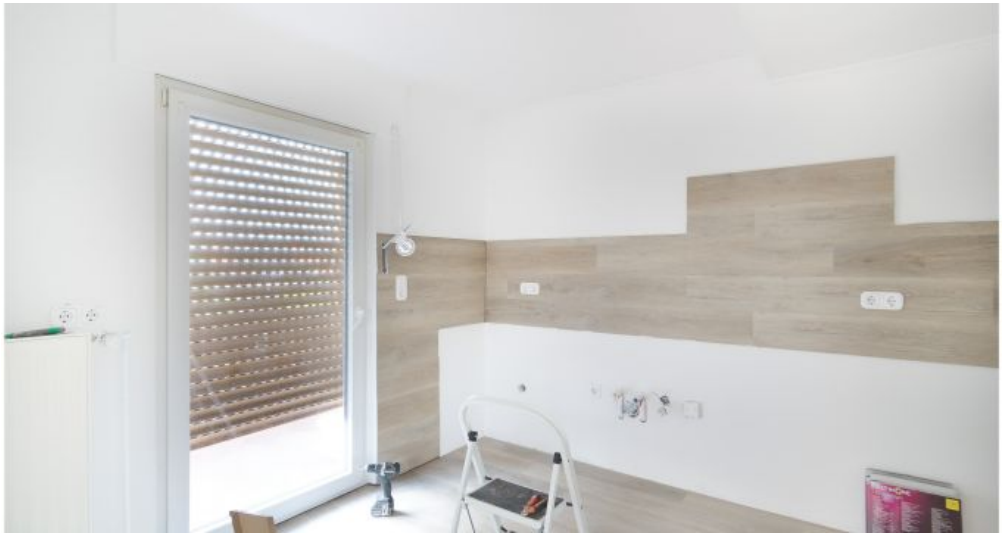
Koch-/ Wohnbereich - OG



Koch-/ Wohnbereich - OG



Koch-/ Wohnbereich - OG



Koch-/ Wohnbereich - OG



Koch-/ Wohnbereich - OG



Flur Eingangsbereich - OG



Badezimmer - OG



Dusche - OG



Badezimmer - OG



Waschtisch - OG



Unterverteilung - OG



Schlafzimmer 2 - OG



Schlafzimmer 2 - OG



Schlafzimmer 1 - OG



Heizungsanlage

Anbieter

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

Zentrale	+49 4955-9269800
E-Mail	dieter.viol@afp.immo