

## \*\*\*Gepflegtes Einfamilienhaus mit Einliegerwohnung in zentraler und ruhiger Siedlungslage von Detern\*\*\*

## 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                      | 320.000 €                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                           |
| Kaufpreis pro Fläche           | 1.682,44 € (m²)                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                     |
| X-fache                        | 23.39                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                               |
| Nettorendite (%)               | 4,28                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                |
| Mieteinnahmen Ist pro Periode  | 13.680 €                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                            |
| Mieteinnahmen Soll pro Periode | 13.680 €                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                            |



## Objektbeschreibung

Wir freuen uns, Ihnen dieses erstklassige, gepflegte Einfamilienhaus mit separater Einliegerwohnung in der zentralen und bevorzugten Lage von Detern, Gemeinde Jümme präsentieren zu dürfen. Das angebotene Objekt befindet sich in bester Zentrums Lage von Detern und präsentiert sich als ideale Investitionsmöglichkeit für Leute, welche den ländlichen Charm zu schätzen wissen, aber dennoch zu Fuß alle wichtigen Institute in unmittelbarer Nähe erreicht haben wollen. Für die täglichen Bedürfnisse sind ein gut sortierter Supermarkt, eine Apotheke, die Tankstelle, zwei Banken, Bäcker als auch Kindergarten, Schule und Arzt fußläufig gut zu erreichen. Dieses Immobilie ist eine seltene Gelegenheit in zentraler Lage von Detern. Mit ihrer vielfältigen Nutzungsmöglichkeiten und der getrennten Ausstattung der beiden Wohnungen, bietet es Potenzial für Investoren sowie für Familien, die ein Mehrgenerationshaus suchen. Die beiden Carports und die gepflegte Ausstattung runden das Angebot ab.

## Angaben zur Immobilie

|                      |                       |
|----------------------|-----------------------|
| Wohnfläche           | 190,20 m <sup>2</sup> |
| Grundstücksfläche    | 750 m <sup>2</sup>    |
| Zimmer               | 10                    |
| Schlafzimmer         | 6                     |
| Badezimmer           | 2                     |
| Anzahl Stellplätze   | 4                     |
| Baujahr              | 1995                  |
| Zustand des Objektes | Gepflegt              |
| Verkaufsstatus       | offen                 |
| Objekt ist vermietet | Ja                    |



### Erdgeschosswohnung:

Die ca. 102 qm große Erdgeschosswohnung bietet eine großzügige Terrasse, welches den Blick direkt in den gepflegten Garten eröffnet.

### Obergeschosswohnung:

Die ca. 88 qm große Obergeschosswohnung ist genau baugleich von der Aufteilung zur Erdgeschosswohnung.

Beide Wohnungen sind derzeit bewohnt.

## Ausstattung

|                 |                    |
|-----------------|--------------------|
| Differenzierung | Standard           |
| Boden           | Fliesen, Teppich   |
| Heizungsart     | Zentralheizung     |
| Befeuerung      | Gas                |
| Stellplatzart   | Carport, Freiplatz |
| Gartennutzung   | Ja                 |
| Dachform        | Satteldach         |
| Bauweise        | Massiv             |



## Lage

Detern liegt auf dem Geestrücken und wurde auf Pseudogley-Podsol-Boden zwischen 1,25 – 3,75 m über dem Meeresspiegel (NL) erbaut. Das Siedlungsgebiet liegt ca. anderthalb Kilometer östlich von Stickhausen und knapp vierzehn Kilometer östlich von Leer. Im Norden und Osten gibt es Gebiete mit Erd-Niedermoor und im Süden besteht der Boden aus einer Mischung von Organomarsch mit Niedermoorauflage. Durch die direkte Anbindung an die B72 und A28 ist Leer in ca. 15 Minuten, Westerstede in 20 Minuten und Aurich in einer guten halben Stunde erreichbar. Das Erholungsgebiet Detern ist ideal für einen entspannten oder auch aktiven Urlaub. Das staatlich anerkannte Resort mit historischer Vergangenheit wird an seinem charakteristischen Wahrzeichen erkannt – dem Turm der Burg Stickhausen aus dem 15. Jahrhundert. Bekannt ist Detern auch für seine ansehnliche Pünke (Fähre) und der schmalsten Autobrücke Deutschlands bei Amdorf. Gelegen in der Samtgemeinde Jümme, ist Detern eine optimale Ausgangslage für wunderbare ausgedehnte Radtouren.

## Energieausweis

|                            |                                  |
|----------------------------|----------------------------------|
| Gebäudeart                 | Wohnimmobilie                    |
| Energieausweis Art         | Verbrauch                        |
| Gültig bis                 | 2034-04-12                       |
| Energieverbrauchskennwert  | 139.5kWh/m²a                     |
| Baujahr lt. Energieausweis | 1994                             |
| Erstellungsdatum           | Ausgestellt ab dem<br>01.05.2014 |
| Ausstelldatum              | 13.04.2024                       |
| Energieeffizienzklasse     | E                                |
| Primärenergieträger        | Gas                              |



Denn eine ideale Umgebung mit unzähligen Flüssen, Seen, Kuhseen und Bäche lassen Herzen höher schlagen. Wer möchte, leiht sich ein Boot oder Fahrrad an der Ruder- und Radstation Stickhausen aus oder versucht sich im Stand-Up-Paddeln am Jümmesee. Es geht aber auch ohne „Action“. Einfach nur in der Sonne liegen oder auf der Luftmatratze im See sich treiben lassen..



## Ausstattung

Eckdaten des Objekts:

Grundstücksgröße: ca. 750 qm

Gesamtwohnfläche: ca. 190 qm (ca. 102 qm im Erdgeschoss und ca. 88 qm im Obergeschoss)

Beide Wohnungen bestehen aus 3 Zimmern, Küche, Bad und Hauswirtschaftsraum

Großzügige Terrasse für die untere Wohnung

Zwei Carports und eine geräumige Einfahrt für jeweils zwei weitere Fahrzeuge

Separat zählbare Heizungen und Stromkreise für jede Wohnung

Heizungsanlagen beide aus 2022.



## 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: Tobias Kolb Tel: 04955 - 92 69 800 Mobil: 0178 - 887 000 4 Mail: tobias.kolb@afp.immo

### Impressum:

Kolb Immobilien - Lizenzmakler der A.F.P. Immobilien Gruppe Viol Großwolder Str. 132 - 26810 Westoverledingen Inhaber: Tobias Kolb 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: USt-ID: Mail: tobias.



immoWeb: [www.afpimmobilien.de](http://www.afpimmobilien.de) Kolb 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. 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. Um unnötige Rückfragen zu vermeiden, füllen Sie das Kontaktformular bitte vollständig aus. 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.



eu/consumers/odr/ finden. 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..

## Anbieter

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

Zentrale

+49 4955-9269800

Fax

E-Mail

[dieter.viol@afp.immo](mailto:dieter.viol@afp.immo)

Webseite