

Aurich – Aurich

# Großzügiges Anwesen in exklusiver Lage von Aurich-Extum \*Preis auf Anfrage\*

Objektnummer: 24210051



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

WOHNFLÄCHE: ca. 240 m<sup>2</sup> • ZIMMER: 8 • GRUNDSTÜCK: 2.602 m<sup>2</sup>

Objektnummer: 24210051 - 26605 Aurich – Aurich

- Auf einen Blick
- Die Immobilie
- Auf einen Blick: Energiedaten
- Ein erster Eindruck
- Ausstattung und Details
- Alles zum Standort
- Weitere Informationen
- Ansprechpartner

Objektnummer: 24210051 - 26605 Aurich – Aurich

## Auf einen Blick

Objektnummer	24210051	Haus	Einfamilienhaus
Wohnfläche	ca. 240 m <sup>2</sup>	Provision	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Dachform	Krüppelwalmdach	Bauweise	Massiv
Bezugsfrei ab	nach Vereinbarung	Nutzfläche	ca. 140 m <sup>2</sup>
Zimmer	8	Ausstattung	Terrasse, Gäste-WC, Kamin, Garten/-mitbenutzung, Einbauküche, Balkon
Schlafzimmer	6		
Badezimmer	2		
Baujahr	2003		
Stellplatz	2 x Freiplatz, 1 x Garage		

Objektnummer: 24210051 - 26605 Aurich – Aurich

## Auf einen Blick: Energiedaten

Heizungsart	Fußbodenheizung	Energieausweis	VERBRAUCH
Wesentlicher Energieträger	Gas	Endenergieverbrauch	89.60 kWh/m <sup>2</sup> a
Energieausweis gültig bis	22.07.2034	Energie-Effizienzklasse	C
Befuerung	Gas		

Objektnummer: 24210051 - 26605 Aurich – Aurich

## Die Immobilie



Objektnummer: 24210051 - 26605 Aurich – Aurich

## Die Immobilie



Objektnummer: 24210051 - 26605 Aurich – Aurich

## Die Immobilie



Objektnummer: 24210051 - 26605 Aurich – Aurich

## Die Immobilie





Objektnummer: 24210051 - 26605 Aurich – Aurich

## Die Immobilie



Objektnummer: 24210051 - 26605 Aurich – Aurich

## Die Immobilie



Objektnummer: 24210051 - 26605 Aurich – Aurich

## Die Immobilie



Objektnummer: 24210051 - 26605 Aurich – Aurich

## Die Immobilie



Objektnummer: 24210051 - 26605 Aurich – Aurich

## Ein erster Eindruck

Willkommen in Ihrem neuen Zuhause, einem monumentalen Einfamilienhaus, das durch seinen großzügigen Grundriss und einem einzigartigen Grundstück in bester Lage von Aurich beeindruckt. Diese Immobilie bietet Ihnen eine großzügige Wohnfläche von 240 Quadratmetern, eingebettet in ein idyllisches, grünes Grundstück von beachtlichen 2602 Quadratmetern. Begrüßt werden Sie von Ihrer eigenen Auffahrt in einer Sackgassenlage. Hier ist kein Durchgangsverkehr möglich. Schon beim Betreten des Hauses werden Sie von der großzügigen Atmosphäre begeistert sein. Der offene Wohn- und Essbereich ist ein wahrer Hingucker, ausgestattet mit einem gemütlichen Kamin, der an kühlen Abenden für wohlige Wärme sorgt. Die großen Fensterflächen lassen viel Tageslicht herein und bieten gleichzeitig einen wunderschönen Ausblick ins Grüne. Von hier aus gelangen Sie auch direkt auf den Terrassenbereich. Hier erwartet Sie ein schöner Sommergarten. Die gesamte Immobilie ist mit hochwertigen Materialien ausgestattet. Fliesen und Parkettböden verleihen den Räumen eine edle und zugleich behagliche Note. Für zusätzlichen Komfort sorgt die Fußbodenheizung die für eine gleichmäßige und angenehme Wärmeverteilung sorgt. Teilweise elektrische Jalousien ermöglichen eine bequeme Steuerung des Lichteinfalls und bieten Ihnen Privatsphäre auf Knopfdruck. Das ebenerdige Wohnen ist ein besonderes Highlight dieses Hauses. Ein großzügiges Schlafzimmer im Erdgeschoss ermöglicht einen komfortablen Rückzugsort ohne Treppensteigen. Zusätzlich gibt es ein zweites Zimmer, welches optimal als Büro genutzt werden kann. Ein großzügiger Verbindungsflur führt Sie am Ende des Flures zum Kellerbereich, zur Doppelgarage oder über die Treppe in ein weiteres Ausbaupotential im Dachgeschoss der Garage. Der Kellerbereich ist trocken und mit zwei großzügigen Räumen ausgestattet. Fenster und Heizung sorgen hier für das perfekte Klima für Handwerker. Diese zusätzlichen Räume bieten vielfältige Nutzungsmöglichkeiten und erweitern das Raumangebot des Hauses beträchtlich. Im oberen Bereich des Hauses befinden sich vier weitere mögliche Schlafräume mit Kork bzw. Parkettfußböden, die ebenfalls durch ihre großzügige Gestaltung bestechen. Im Wohnzimmer bietet Ihnen der Balkon eine herrliche Aussicht über Ihren idyllischen Garten. Die Süd Ausrichtung verspricht eine Menge Sonne. Das Badezimmer lädt zum Entspannen und Wohlfühlen ein. Das 4. Schlafzimmer bietet die Möglichkeit zum Ausbau einer Küche. Hier sind Küchenanschlüsse bereits vorhanden. Ein traumhaftes Grundstück: Das 2602 Quadratmeter große Grundstück ist ein wahres Paradies für Naturliebhaber. Der Garten ist uneinsehbar und bietet Ihnen absolute Privatsphäre. Hier können Sie entspannte Stunden im Freien genießen, Ihre Kinder unbeschwert spielen lassen oder Ihren grünen Daumen unter Beweis stellen. Unseren virtuellen Rundgang erhalten Sie auf Anfrage.

Objektnummer: 24210051 - 26605 Aurich – Aurich

## Ausstattung und Details

- Einbauküche
- Fußbodenheizung (Wohnzimmer, Badezimmer, Essbereich, Büro)
- Doppelgarage
- Potential für Ausbau im Dachgeschoss der Garage
- Mögliche Einliegerwohnung (Küchenanschlüsse im Dachgeschoss)
- Ebenerdiges Wohnen
- Kamin
- Sommergarten
- Teilweise elektrische Rolläden
- Großes, uneinsichtiges Grundstück mit viel Baumbestand in einer Sackgasse
- Großer Keller (Werkstattbereich)
- Parkett / Kork
- Gäste WC

Objektnummer: 24210051 - 26605 Aurich – Aurich

## Alles zum Standort

Dieses großzügige Einfamilienhaus befindet sich in Extum, dem westlichsten Stadtteil Aurichs. Extum besticht insbesondere durch die gute Anbindung in den Stadtkern und die Möglichkeit schnell in die Natur gelangen zu können. Der Spazier- und Fahrradwege entlang der Sandhorster Ehe, welcher unweit entfernt ist, schafft eine besondere Möglichkeit zur Erholung im Einklang mit der Natur. Ebenso können Sie alle Vorzüge Aurichs erleben, dem sogenannten "Herzen Ostfrieslands". Die Innenstadt bietet eine Vielfalt an Restaurants, Cafés und Einkaufsmöglichkeiten für den täglichen Bedarf. Für die Freizeitgestaltung sorgen die vielen Einrichtungen, welche die Region zu bieten hat. Beispielsweise ermöglicht das beeindruckende Schwimmbad der Stadt Wellness und Spaß gleichermaßen für Klein und Groß. In dem in Aurich ansässigen Kino kommen alle Filmliebhaber auf ihre Kosten, es gilt als eines der beliebtesten Kinos Deutschlands. Auch die weiteren Städte Emden, Leer und nicht zuletzt Norden sind nach einer etwa 30 minütigen Autofahrt erreichbar. Insbesondere wegen dieser zentralen Position in Ostfriesland nennt Aurich sich verdientermaßen das Herz und somit den Mittelpunkt Ostfrieslands. Genießen Sie die einzigartige Natur der Küstenlandschaft am Festland oder auch auf den Inseln wie Norderney oder Juist, die jährlich zahlreiche Touristen anzieht.

Objektnummer: 24210051 - 26605 Aurich – Aurich

## Weitere Informationen

Es liegt ein Energieverbrauchsausweis vor. Dieser ist gültig bis 22.7.2034. Endenergieverbrauch beträgt 89.60 kWh/(m<sup>2</sup>\*a). Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Gas. Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 2003. Die Energieeffizienzklasse ist C. 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.



Objektnummer: 24210051 - 26605 Aurich – Aurich

## Ansprechpartner

Weitere Informationen erhalten Sie über Ihren Ansprechpartner:

Nils Onken

---

Fockenbollwerkstraße 1 Aurich / Ostfriesland

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

*To Disclaimer of von Poll Immobilien GmbH*

---

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