

Aurich – Plaggenburg

# Viel Raum für Ihre Ideen - Einfamilienhaus in Plaggenburg

Objektnummer: 24210059



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

KAUFPREIS: 169.000 EUR • WOHNFLÄCHE: ca. 146 m<sup>2</sup> • ZIMMER: 8 • GRUNDSTÜCK: 1.281 m<sup>2</sup>

Objektnummer: 24210059 - 26607 Aurich – Plaggenburg

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

Objektnummer: 24210059 - 26607 Aurich – Plaggenburg

## Auf einen Blick

Objektnummer	24210059
Wohnfläche	ca. 146 m <sup>2</sup>
Dachform	Satteldach
Bezugsfrei ab	nach Vereinbarung
Zimmer	8
Schlafzimmer	5
Badezimmer	2
Baujahr	1959
Stellplatz	3 x Freiplatz, 1 x Garage

Kaufpreis	169.000 EUR
Haus	Einfamilienhaus
Provision	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Bauweise	Massiv
Nutzfläche	ca. 0 m <sup>2</sup>
Ausstattung	Terrasse, Sauna, Kamin, Garten/-mitbenutzung, Einbauküche

Objektnummer: 24210059 - 26607 Aurich – Plaggenburg

## Auf einen Blick: Energiedaten

Heizungsart	Zentralheizung	Energieausweis	BEDARF
Wesentlicher Energieträger	Gas	Endenergiebedarf	292.80 kWh/m <sup>2</sup> a
Energieausweis gültig bis	10.08.2034	Energie- Effizienzklasse	H
Befuerung	Gas		

Objektnummer: 24210059 - 26607 Aurich – Plaggenburg

## Die Immobilie



Objektnummer: 24210059 - 26607 Aurich – Plaggenburg

## Die Immobilie



Objektnummer: 24210059 - 26607 Aurich – Plaggenburg

## Die Immobilie



Objektnummer: 24210059 - 26607 Aurich – Plaggenburg

## Die Immobilie





Objektnummer: 24210059 - 26607 Aurich – Plaggenburg

## Ein erster Eindruck

Diese einladende Immobilie aus dem Jahr 1959 bietet auf großzügigen 146 m<sup>2</sup> Wohnfläche ein ideales Zuhause für Familien. Mit vielen charmanten Details und einer vielfältigen Nutzfläche eignet sich dieses Objekt optimal für einen Umbau nach eigenen Vorstellungen. Beim Betreten des Hauses gelangen Sie zunächst in eine geräumige Diele, die Zugang zu den Räumen des Erdgeschosses bietet. Angrenzend an die Küche befindet sich ein helles Esszimmer. Durch eine Schiebetür, welche in einem hochwertigen maßgefertigtem Einbauschrank verbaut ist, gelangen Sie in das Wohnzimmer. Dieser Wohnbereich ist angenehm großzügig geschnitten und bietet durch seine Fensterfronten einen herrlichen Blick in den Garten. Ebenfalls im Erdgeschoss befindet sich ein modernes Vollbad, das im Jahr 2009 umfassend saniert wurde und mit Fußbodenerwärmung zusätzlichen Komfort bietet. Neben einem Schlafzimmer finden Sie noch den Eingang zum kleinen Kellerraum. Über eine Treppe gelangen Sie ins Dachgeschoss, wo sich vier weitere Schlafzimmer befinden. Diese bieten viel Platz für Kinder, Gäste oder die individuelle Nutzung als Büro- oder Hobbyräume. Ein weiteres Duschbad auf dieser Etage sorgt für zusätzlichen Komfort und vermeidet morgendliche Hektik. Die großzügige Nutzfläche des Hauses ist ideal für Hobbys und geselliges Beisammensein. Direkt an das Kaminzimmer angeschlossen, das für eine gemütliche Atmosphäre sorgt, befindet sich der Hauswirtschaftsraum. Hier haben Sie ausreichend Platz für Haushaltsgeräte und Stauraum. Angrenzend daran finden Sie den Saunaraum, der Ihnen entspannende Stunden bietet. Gegenüber liegt ein weiterer Mehrzweckraum, der sich mit einer integrierten Bar perfekt für gesellige Abende oder Festlichkeiten eignet. Die Immobilie verfügt über eine Garage. Besonders praktisch ist aber die angrenzende Werkstatt, die Hobbyhandwerkern oder Bastlern optimale Voraussetzungen bietet. Von hier aus haben Sie direkten Zugang zum großen, gepflegten Garten. Dieser lädt zum Entspannen, Spielen oder Gärtnern ein und bietet reichlich Platz für individuelle Gestaltungsideen. Im Garten finden Sie auch noch ein Gartenhäuschen. Um die Zeit im Garten optimal genießen zu können steht eine überdachte Terrasse direkt am Kaminzimmer bereit. Mit dieser Immobilie erhalten Sie ein Zuhause, das nicht nur durch seine charmante Bauweise, sondern auch durch seine vielen Nutzungsmöglichkeiten überzeugt – hier können Sie einen Rückzugsort für die ganze Familie schaffen.

Objektnummer: 24210059 - 26607 Aurich – Plaggenburg

## Ausstattung und Details

- Badezimmer mit Fußbodenerwärmung aus 2009
- Große Wohn- und Nutzfläche
- Einbauküche
- Echtholzfenster mit innenliegenden Sprossen
- Überdachte Terrasse
- Kellerraum
- Sauna
- Garage
- Werkstatt
- Gartenhaus

Objektnummer: 24210059 - 26607 Aurich – Plaggenburg

## Alles zum Standort

Willkommen in Plaggenburg, einer idyllischen Ortschaft im Herzen Ostfrieslands. Eingebettet in eine ruhige, naturverbundene Umgebung, bietet Plaggenburg das Beste aus zwei Welten: die entspannte Atmosphäre des Landlebens und die Nähe zur lebendigen Stadt Aurich. Plaggenburg gehört zur Stadt Aurich, dem wirtschaftlichen und kulturellen Zentrum Ostfrieslands. Aurich, nur etwa 10 Minuten Fahrt entfernt, bietet mit einem großen Einkaufszentrum, den vielfältigen Shoppingmöglichkeiten, Cafés und Restaurants eine attraktive städtische Infrastruktur. Sie finden hier alles, was das Herz begehrt: von Supermärkten und Fachgeschäften über Ärzte und Apotheken bis hin zu Schulen, Kindergärten und Freizeiteinrichtungen. Durch die gute Anbindung an die Stadt Aurich sind alle wichtigen Einrichtungen des täglichen Bedarfs schnell zu erreichen. Die Autobahnanbindung an die A31 bietet zudem eine unkomplizierte Verbindung zu den umliegenden Städten und zur Nordseeküste, die nur etwa 30 Minuten entfernt liegt. Auch das gut ausgebaute Busnetz sorgt für eine reibungslose Anbindung an die umliegenden Ortschaften und Städte.

Objektnummer: 24210059 - 26607 Aurich – Plaggenburg

## Weitere Informationen

Es liegt ein Energiebedarfsausweis vor. Dieser ist gültig bis 10.8.2034. Endenergiebedarf beträgt 292.80 kWh/(m<sup>2</sup>\*a). Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Gas. Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1959. Die Energieeffizienzklasse ist H.

**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: 24210059 - 26607 Aurich – Plaggenburg

## 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)