

Aurich

# Lust auf freiwillige Hausaufgaben? Ein- oder Zweifamilienhaus mit viel Potential in zentraler, aber ruhiger Lage

Objektnummer: 25418026



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

KAUFPREIS: 248.000 EUR • WOHNFLÄCHE: ca. 182 m<sup>2</sup> • ZIMMER: 11 • GRUNDSTÜCK: 1.111 m<sup>2</sup>

Objektnummer: 25418026 - 26603 Aurich

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

Objektnummer: 25418026 - 26603 Aurich

## Auf einen Blick

Objektnummer	25418026
Wohnfläche	ca. 182 m <sup>2</sup>
Zimmer	11
Schlafzimmer	8
Badezimmer	3
Baujahr	1949
Stellplatz	1 x Carport, 6 x Freiplatz

Kaufpreis	248.000 EUR
Haus	Einfamilienhaus
Provision	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Modernisierung / Sanierung	2018
Bauweise	Massiv
Ausstattung	Terrasse, Einbauküche

Objektnummer: 25418026 - 26603 Aurich

## Auf einen Blick: Energiedaten

Heizungsart	Zentralheizung	Energieausweis	BEDARF
Wesentlicher Energieträger	Gas	Endenergiebedarf	324.10 kWh/m <sup>2</sup> a
Energieausweis gültig bis	05.12.2034	Energie-Effizienzklasse	H
Befuerung	Gas	Baujahr laut Energieausweis	2023

Objektnummer: 25418026 - 26603 Aurich

## Die Immobilie



Objektnummer: 25418026 - 26603 Aurich

## Die Immobilie



Objektnummer: 25418026 - 26603 Aurich

## Die Immobilie



Objektnummer: 25418026 - 26603 Aurich

## Die Immobilie





Objektnummer: 25418026 - 26603 Aurich

## Die Immobilie



Objektnummer: 25418026 - 26603 Aurich

## Die Immobilie



Objektnummer: 25418026 - 26603 Aurich

## Die Immobilie



Objektnummer: 25418026 - 26603 Aurich

## Die Immobilie



Objektnummer: 25418026 - 26603 Aurich

## Ein erster Eindruck

Diese Immobilie bietet mit einer Wohnfläche von ca. 182 m<sup>2</sup> und einem großzügigen Grundstück von ca. 1111 m<sup>2</sup> viel Potenzial für Familien und Investoren. Gelegen in schöner Lage von Aurich, handelt es sich um ein freistehendes Einfamilienhaus aus dem Baujahr 1949, das sich aktuell in einem renovierungsbedürftigen Zustand befindet. 1959 wurde das Dachgeschoss ausgebaut und 1983 wurde das Gebäude um einem Anbau erweitert. Dieser wird derzeit als separate Wohneinheit genutzt. Die Immobilie beeindruckt durch ihre vielfältige Raumaufteilung und mögliche Anpassungen an individuelle Wohnbedürfnisse. Im Inneren des Hauses verteilen sich insgesamt 11 Zimmer, darunter 8 Schlafzimmer, die viel Platz für eine große Familie oder die Nutzung als Mehrgenerationenhaus bieten. Drei Badezimmer sind vorhanden, was bei einer Vielzahl von Bewohnern für Komfort sorgt. Die Möglichkeit, zwei separate Wohneinheiten zu schaffen, bietet Flexibilität, sei es zur Vermietung oder für die Nutzung durch mehrere Generationen. In den letzten Jahren wurden bereits einige Modernisierungen vorgenommen. 2018 wurden teilweise neue Laminat-Bodenbeläge verlegt. Zudem wurde die Gastherme im Jahr 2022 ersetzt und über EWE Leasing bereitgestellt, was für eine effiziente Wärmeversorgung sorgt. Eine Besonderheit ist die überdachte Terrasse, die 2018 an das Wohnzimmer angebaut wurde. Sie bietet einen schönen Blick auf den großen Garten und ist ideal für gesellige Abende oder als Rückzugsort. Der Außenbereich besticht durch einen weitläufigen Garten mit kleinem Teich, der viel Platz für Freizeitaktivitäten bietet. Ein Gartenhaus sowie eine separate Werkstatt sind vorhanden und bieten zusätzlichen Stauraum und Möglichkeiten für Hobbys. Für Fahrzeuge stehen ein Carport und mehrere PKW-Stellplätze zur Verfügung, die einen komfortablen Zugang zum Haus gewährleisten. Die Immobilie ist mit Außenjalousien ausgestattet. Trotz des renovierungsbedürftigen Zustands bietet dieses Haus großes Potenzial und kann mit entsprechenden Maßnahmen in ein modernes und komfortables Wohnumfeld verwandelt werden. Für Käufer, die bereit sind, in Renovierungen zu investieren und ein Projekt mit viel Freiraum für individuelle Gestaltungswünsche suchen, bietet diese Immobilie attraktive Möglichkeiten. Die Kombination aus großzügigem Wohnraum, Anpassungsfähigkeit in der Raumgestaltung und der attraktiven Grundstücksgröße macht dieses Objekt zu einem interessanten Angebot für unterschiedlichste Käufergruppen. Gerne stehen wir für weitere Informationen oder zur Vereinbarung eines Besichtigungstermins zur Verfügung. Lassen Sie sich bei einem persönlichen Besuch vom Potenzial dieser Immobilie überzeugen und entdecken Sie die Möglichkeiten, die dieses Haus bietet.

Objektnummer: 25418026 - 26603 Aurich

## Ausstattung und Details

Außenjalousien  
Überdachte Terrasse (2018)  
Tlw. neue Bodenbeläge Laminat (2018 / 2023)  
Gastherme (2022) EWE Leasing  
Großer Garten mit kleinem Teich  
Gartenhaus  
Werkstatt  
Carport  
PKW Stellplätze  
Zwei Wohneinheiten möglich

**Objektnummer: 25418026 - 26603 Aurich**

## Alles zum Standort

Diese Immobilie befindet sich in ruhiger, dennoch zentraler Lage von Aurich, einer der wirtschaftlich bedeutendsten Städte in Ostfriesland, Niedersachsen. Aurich ist die zweitgrößte Stadt der Region und fungiert als bedeutendes Verwaltungs- und Handelszentrum. Die zentrale Lage ermöglicht eine schnelle Anbindung an die Städte Emden, Leer, Norden sowie die beliebten Sielorte an der Nordseeküste. Durch die Nähe zum Marktplatz, den Sie fußläufig erreichen, profitieren Sie von einer lebendigen Umgebung mit regelmäßigem Wochenmarkt, zahlreichen Einzelhandelsgeschäften, Gastronomiebetrieben sowie einer optimalen Versorgung für den täglichen Bedarf. Öffentliche Verkehrsmittel, Parkmöglichkeiten und diverse Dienstleistungsangebote sind fußläufig erreichbar, was die Attraktivität dieses Standorts zusätzlich unterstreicht. Ein besonderes Highlight der Region ist das UNESCO-Weltnaturerbe Wattenmeer, das nur eine kurze Autofahrt entfernt liegt. Das Wattenmeer ist eines der bedeutendsten Ökosysteme Europas und zieht jedes Jahr zahlreiche Touristen, Naturfreunde und Erholungssuchende an. Die Nähe zur Küste macht Aurich nicht nur wirtschaftlich attraktiv, sondern auch zu einem idealen Ausgangspunkt für Freizeit- und Erholungsmöglichkeiten an der Nordsee.

Objektnummer: 25418026 - 26603 Aurich

## Weitere Informationen

Es liegt ein Energiebedarfsausweis vor. Dieser ist gültig bis 5.12.2034. Endenergiebedarf beträgt 324.10 kWh/(m<sup>2</sup>\*a). Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Gas. Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 2023. 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: 25418026 - 26603 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)