

Aurich

# Neuwertiger Bungalow in ruhiger Lage

Objektnummer: 24210066



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

KAUFPREIS: 435.000 EUR • WOHNFLÄCHE: ca. 161 m<sup>2</sup> • ZIMMER: 5 • GRUNDSTÜCK: 657 m<sup>2</sup>

Objektnummer: 24210066 - 26607 Aurich

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

Objektnummer: 24210066 - 26607 Aurich

## Auf einen Blick

Objektnummer	24210066
Wohnfläche	ca. 161 m <sup>2</sup>
Zimmer	5
Schlafzimmer	4
Badezimmer	2
Baujahr	2013
Stellplatz	3 x Freiplatz, 1 x Garage

Kaufpreis	435.000 EUR
Haus	
Provision	Käuferprovision beträgt 3 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Bauweise	Massiv
Nutzfläche	ca. 0 m <sup>2</sup>
Ausstattung	Terrasse, Gäste-WC, Einbauküche

Objektnummer: 24210066 - 26607 Aurich

## Auf einen Blick: Energiedaten

Heizungsart	Zentralheizung	Energieinformationen	VERBRAUCH
Wesentlicher Energieträger	Gas	Endenergieverbrauch	70.20 kWh/m <sup>2</sup> a
Energieausweis gültig bis	04.04.2033	Energie-Effizienzklasse	B
Befuerung	Gas		

Objektnummer: 24210066 - 26607 Aurich

## Die Immobilie



Objektnummer: 24210066 - 26607 Aurich

## Die Immobilie



Objektnummer: 24210066 - 26607 Aurich

## Die Immobilie



Objektnummer: 24210066 - 26607 Aurich

## Die Immobilie





Objektnummer: 24210066 - 26607 Aurich

## Ein erster Eindruck

Zum Verkauf steht ein moderner Bungalow aus dem Jahr 2013 in einer ruhigen Wohngegend mit einer Grundstücksfläche von etwa 657 m<sup>2</sup>. Die Wohnfläche erstreckt sich auf ca. 161 m<sup>2</sup> und bietet insgesamt fünf Zimmer, darunter vier Schlafzimmer und zwei Badezimmer sowie ein großes Wohnzimmer und einen herrlichen Sommergarten. Die Raumaufteilung des Bungalows ist durchdacht und funktional gestaltet. Beim Betreten des Hauses gelangen Sie in einen geräumigen Eingangsbereich mit angrenzendem Gäste-WC. Die Küche mit direktem Durchgang zu dem exklusiven Sommergarten bildet eines der Highlights des Hauses und lädt zu ausgewogenen Kochabenden ein. Hier befindet sich auch die moderne Einbauküche, die mit hochwertigen Geräten ausgestattet ist und keine Wünsche offen lässt. Der Sommergarten, der mit einer Markise zur Beschattung und Glas- Schiebeelementen ausgestattet ist eine wahre Wohlfühloase. Dieser Bereich eignet sich ideal für entspannte Stunden im Freien und bietet ausreichend Platz für gesellige Abende mit Familie und Freunden. Neben den Wohnräumen verfügt die Immobilie über eine Garage, die genügend Platz für ein Fahrzeug bietet. Des Weiteren befindet sich direkt angrenzend weitere Nutzfläche in Form eines Abstellraums, welcher sich für Fahrräder oder Gartengeräte eignet. Die Immobilie befindet sich in einem erstklassigen Zustand. Die Bauweise und Ausstattung des Hauses erfüllen hohe Ansprüche an Wohnkomfort und Qualität. Die Fußbodenheizung unterstreicht die zeitgemäße Ausstattung und sorgt für ein angenehmes Raumklima in allen Räumen. Zusammenfassend bietet dieser Bungalow ein großzügiges Wohnkonzept mit modernen Annehmlichkeiten und viel Platz für unterschiedlichste Wohnbedürfnisse.

Objektnummer: 24210066 - 26607 Aurich

## Ausstattung und Details

- Garage
- Sommergarten mit Markise und Glaselementen
- Einbauküche
- Gastherme
- 2 Bäder
- Gäste-WC
- Fußbodenheizung
- 3-Fach-Verglasung
- Außenjalousien (smart-home-fähig)
- Mähroboter

Objektnummer: 24210066 - 26607 Aurich

## Alles zum Standort

Willkommen in Dietrichsfeld, einer idyllischen Ortschaft im Herzen Ostfrieslands. Eingebettet in eine ruhige, naturverbundene Umgebung, bietet Dietrichsfeld das Beste aus zwei Welten: die entspannte Atmosphäre des Landlebens und die Nähe zur lebendigen Stadt Aurich. Dietrichsfeld 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: 24210066 - 26607 Aurich

## Weitere Informationen

Es liegt ein Energieverbrauchsausweis vor. Dieser ist gültig bis 4.4.2033. Endenergieverbrauch beträgt 70.20 kWh/(m<sup>2</sup>\*a). Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Gas. Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 2014. Die Energieeffizienzklasse ist B. 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: 24210066 - 26607 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)