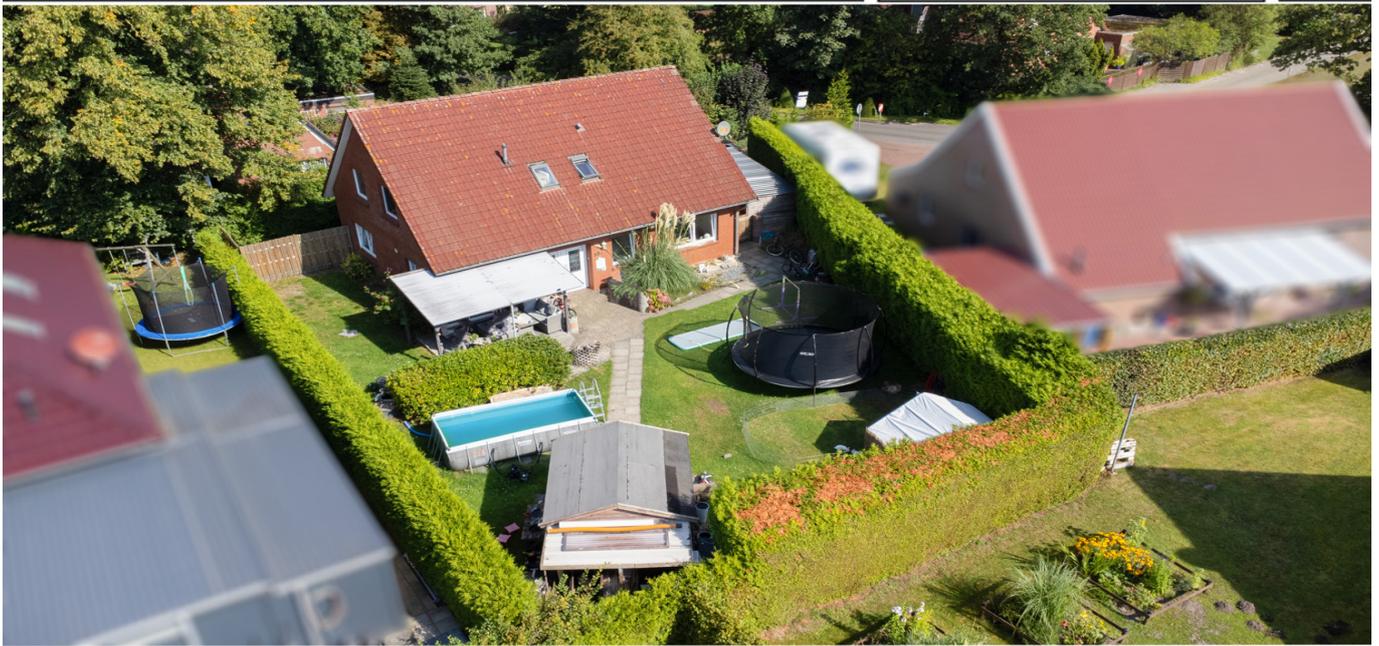


Aurich / Tannenhausen

# Rendite am Badesee - Zweifamilienhaus in begehrter Lage von Tannenhausen

Objektnummer: 24210057



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

KAUFPREIS: 245.000 EUR • WOHNFLÄCHE: ca. 147,25 m<sup>2</sup> • ZIMMER: 7 • GRUNDSTÜCK: 636 m<sup>2</sup>

Objektnummer: 24210057 - 26607 Aurich / Tannenhausen

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

Objektnummer: 24210057 - 26607 Aurich / Tannenhausen

## Auf einen Blick

Objektnummer	24210057	Kaufpreis	245.000 EUR
Wohnfläche	ca. 147,25 m <sup>2</sup>	Haustyp	Zweifamilienhaus
Dachform	Satteldach	Provision	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Bezugsfrei ab	nach Vereinbarung	Modernisierung / Sanierung	2017
Zimmer	7	Bauweise	Massiv
Schlafzimmer	5	Nutzfläche	ca. 0 m <sup>2</sup>
Badezimmer	2	Ausstattung	Terrasse, Garten/-mitbenutzung, Einbauküche
Baujahr	1997		
Stellplatz	2 x Carport		

Objektnummer: 24210057 - 26607 Aurich / Tannenhausen

## Auf einen Blick: Energiedaten

Heizungsart	Zentralheizung	Energieausweis	Verbrauchsausweis
Wesentlicher Energieträger	Gas	Endenergieverbrauch	111.30 kWh/m <sup>2</sup> a
Energieausweis gültig bis	11.08.2025	Energie-Effizienzklasse	D
Befuerung	Gas		

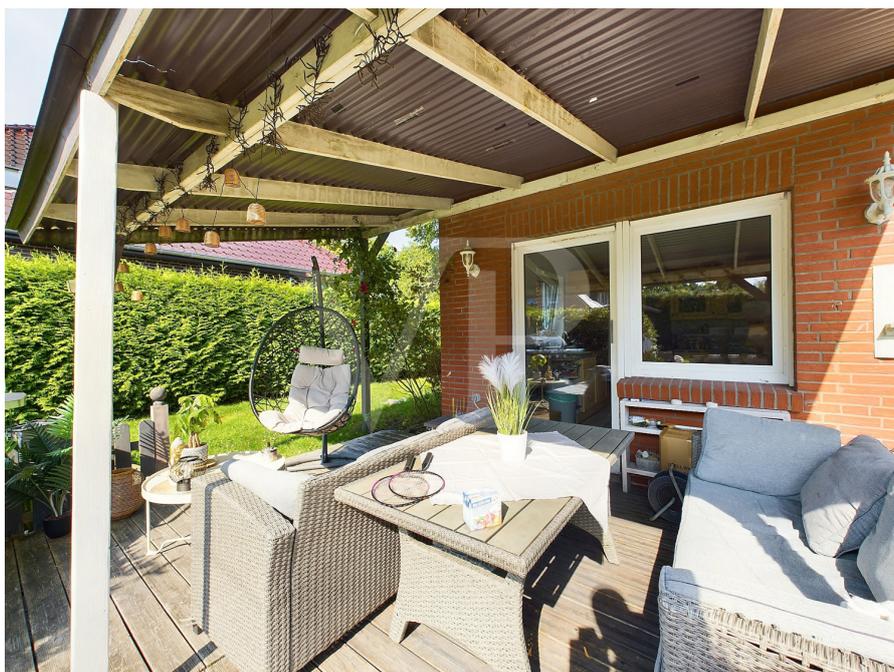
Objektnummer: 24210057 - 26607 Aurich / Tannenhausen

## Die Immobilie



Objektnummer: 24210057 - 26607 Aurich / Tannenhausen

## Die Immobilie



Objektnummer: 24210057 - 26607 Aurich / Tannenhausen

## Die Immobilie



Objektnummer: 24210057 - 26607 Aurich / Tannenhausen

## Ein erster Eindruck

Das im Jahr 1997 errichtete Zweifamilienhaus befindet sich auf einem großzügigen Grundstück von ca. 636 m<sup>2</sup> in einer ruhigen Wohngegend. Mit einer Wohnfläche von ca. 147 m<sup>2</sup> bietet die Immobilie ausreichend Platz für eine Familie oder als Investitionsobjekt zur Vermietung von zwei getrennten Wohneinheiten. Aufgeteilt ist die Gesamtwohnfläche auf ca. 80 m<sup>2</sup> für die Erdgeschosswohnung, sowie 67 m<sup>2</sup> für die Dachgeschosswohnung. Das Haus verfügt über insgesamt 7 Zimmer, darunter 5 Schlafzimmer und 2 Badezimmer. Die letzte Modernisierung fand im Jahr 2017 statt, sodass sich die Immobilie in einem zeitgemäßen Zustand präsentiert. Die Heizung erfolgt über eine effiziente Zentralheizung, die für angenehme Wärme in allen Räumen sorgt. Die Heizung wurde 2017 erneuert. Die Raumaufteilung ist gut durchdacht und bietet sowohl in der oberen als auch in der unteren Wohneinheit ausreichend Platz und Privatsphäre. Die großzügige Grundstücksfläche eröffnet vielfältige Möglichkeiten zur Gestaltung eines Gartens oder einer Terrasse, um das Leben im Freien zu genießen. Dies wird insbesondere durch die überdachte Terrasse unterstrichen, welche angenehmen Schatten an sonnigen Tagen bietet. Die Lage des Hauses zeichnet sich durch ihre ruhige und dennoch zentrale Lage aus. Einkaufsmöglichkeiten, Schulen und öffentliche Verkehrsmittel sind bequem zu Fuß erreichbar. Die Umgebung bietet zudem zahlreiche Möglichkeiten zur Freizeitgestaltung und Erholung in der Natur. Insgesamt präsentiert sich diese Immobilie als ideales Zuhause für eine Familie oder als lukrative Investitionsmöglichkeit zur Vermietung. Mit seiner praktischen Raumaufteilung, der modernen Ausstattung und der attraktiven Lage bietet das Zweifamilienhaus vielfältige Nutzungsmöglichkeiten und überzeugt durch sein großes Potential. Vereinbaren Sie noch heute einen Besichtigungstermin, um sich von den Vorzügen dieser Immobilie selbst zu überzeugen.

Objektnummer: 24210057 - 26607 Aurich / Tannenhausen

## Ausstattung und Details

- Zwei Wohneinheiten
- überdachte Terrasse
- Ruhige Lage
- gute Infrastruktur
- Carport
- Kaminofen
- Geräteschuppen
- Kaltmiete Erdgeschoss 540,00 €
- Kaltmiete Obergeschoss 550,00 €

Objektnummer: 24210057 - 26607 Aurich / Tannenhausen

## Alles zum Standort

Diese Immobilie befindet sich im Auricher Stadtteil Tannenhausen. Das beliebte Freizeit- und Erholungsgebiet am Tannenhausener Badensee mit seinem vielfältigen Freizeit- und Gastronomieangebot ist in wenigen Minuten zu erreichen. Hier können Sie an warmen Sommertage in aller Ruhe entspannen oder mit Freunden Ihre Freizeit verbringen. Sowohl hier als auch im Stadtzentrum von Aurich finden Sie verschiedene Fachärzte. Das nächste Krankenhaus finden Sie ebenfalls unweit vom Zentrum entfernt. Die Auricher Innenstadt überzeugt durch ein breites Angebot an Einkaufsmöglichkeiten und einladenden Restaurants und Cafés. Die ostfriesischen Küsten- und Sielorte wie unter anderem die Stadt Norden, das historische Fischerdorf Greetsiel oder Bengersiel sind über die Landstraßen problemlos mit dem Auto zu erreichen. Profitieren Sie hier nicht nur von der Nähe zur Nordsee sondern auch von einem hohen Lebensstandard.

Objektnummer: 24210057 - 26607 Aurich / Tannenhausen

## Sonstige Angaben

Es liegt ein Energieverbrauchsausweis vor. Dieser ist gültig bis 11.8.2025. Endenergieverbrauch beträgt 111.30 kWh/(m<sup>2</sup>\*a). Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Gas. Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1997. Die Energieeffizienzklasse ist D. 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: 24210057 - 26607 Aurich / Tannenhausen

## 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)