

Aurich – Aurich

# Neuwertiger Bungalow in idyllischer Natur – Hochwertiges Wohnen im Grünen

Objektnummer: 24210035



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

KAUFPREIS: 355.000 EUR • WOHNFLÄCHE: ca. 130 m<sup>2</sup> • ZIMMER: 3 • GRUNDSTÜCK: 1.860 m<sup>2</sup>

Objektnummer: 24210035 - 26605 Aurich – Aurich

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

Objektnummer: 24210035 - 26605 Aurich – Aurich

## Auf einen Blick

Objektnummer	24210035
Wohnfläche	ca. 130 m <sup>2</sup>
Dachform	Walmdach
Bezugsfrei ab	nach Vereinbarung
Zimmer	3
Schlafzimmer	1
Badezimmer	1
Baujahr	2020
Stellplatz	1 x Freiplatz, 1 x Garage

Kaufpreis	355.000 EUR
Haustyp	Bungalow
Provision	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Zustand der Immobilie	neuwertig
Bauweise	Massiv
Nutzfläche	ca. 70 m <sup>2</sup>
Ausstattung	Terrasse, Gäste-WC, Kamin, Einbauküche

Objektnummer: 24210035 - 26605 Aurich – Aurich

## Auf einen Blick: Energiedaten

Heizungsart	Fußbodenheizung	Energieausweis	Verbrauchsausweis
Wesentlicher Energieträger	Gas	Endenergieverbrauch	93.00 kWh/m <sup>2</sup> a
Energieausweis gültig bis	18.12.2033	Energie-Effizienzklasse	C
Befuerung	Gas		

Objektnummer: 24210035 - 26605 Aurich – Aurich

## Die Immobilie



Objektnummer: 24210035 - 26605 Aurich – Aurich

## Die Immobilie



Objektnummer: 24210035 - 26605 Aurich – Aurich

## Die Immobilie



Objektnummer: 24210035 - 26605 Aurich – Aurich

## Die Immobilie





Objektnummer: 24210035 - 26605 Aurich – Aurich

## Die Immobilie



Objektnummer: 24210035 - 26605 Aurich – Aurich

## Die Immobilie



Objektnummer: 24210035 - 26605 Aurich – Aurich

## Die Immobilie



**Objektnummer: 24210035 - 26605 Aurich – Aurich**

## Ein erster Eindruck

Willkommen in Ihrem neuen Zuhause! Dieser neuwertige Bungalow aus dem Jahr 2020 vereint moderne und helle Wohnkunst mit einem 1.860,00 großen Grundstück inmitten grüner Idylle mit einem einzigartigen Ausblick über Kilometer lange Felder. Ihre Traumimmobilie erreichen sie über eine breit gepflasterte Auffahrt. Hier werden Sie von Ihrer Doppelgarage mit elektrischem Sektionaltor begrüßt. Die Liebe zum Detail macht sich direkt im großzügigen, hellen Eingangsbereich bemerkbar. Der moderne und zugleich charmante Wohncharakter wird durch die groß geschnittenen Räume noch mal hervorgehoben. Durch viele bodentiefen Fenster, wird Ihr neues Eigenheim mit Licht durchflutet. Das Objekt bietet eine hochwertige und gehobene Ausstattung. Neben der Fußbodenheizung, die größtenteils im Haus für wohlige Wärme sorgt, finden sich besondere Details wie elektrische Jalousien, eigene Hauskläranlage und eine hochwertige Einbauküche, wieder. Im offenen, hellen Wohnbereich unterstreicht der schöne Kamin den wohnlichen Charakter. Hier finden Sie Entspannung nach einem anstrengenden Tag. Ebenfalls gelangt man von dem offenen Wohn,- Essbereich auf die angelegte Terrasse, von welcher der wohlwollende Garten zu erreichen ist. Hier kann man über Kilometer lange Felder, Rehe und Hasen beobachten. Der obere Bereich erschließt weitere Potentiale und dient als tolle Ausbaureserve. Genügend Fensterflächen bringen genügend Licht hinein. Überzeugen Sie sich in unserem 360 Grad Rundgang und erleben Sie visuell die Vorzüge dieser tollen Immobilie.

Objektnummer: 24210035 - 26605 Aurich – Aurich

## Ausstattung und Details

Ebenerdiges Wohnen  
Doppelgarage  
Gäste WC  
Fußbodenheizung  
Elektrische Jalousien  
Kamin  
Hochwertige Einbauküche  
Terrasse  
Hauskläranlage  
Begehbare Dusche  
Großes Grundstück  
Großzügige Ausbaureserve im Dachgeschoss  
Hauswirtschaftsraum  
Lightspots

**Objektnummer: 24210035 - 26605 Aurich – Aurich**

## Alles zum Standort

Ihr neues Zuhause liegt im kleinen Ort Brockzettel nur wenige Minuten von Aurich entfernt. Die Innenstadt erreichen Sie bequem mit dem Auto. Aurich bietet Ihnen eine große Auswahl an verschiedensten Supermärkten für Ihren Wocheneinkauf. Und an schönen Tagen lädt die Einkaufspassage mit vielen alten Gebäuden zu einem gemütlichen Spaziergang ein. Auch mehrere Schulen und Kindergärten sind nicht weit von Ihrem Zuhause entfernt. Ebenfalls hier zu finden sind ein großes Krankenhaus sowie mehrere Ärzte und Apotheken. Besonders attraktiv ist hier die Nähe zur Nordseeküste und den ostfriesischen Inseln Norderney und Juist, welche Sie über den Fähranleger der Nachbarstadt Norden erreichen. Hier entspannen Sie am Wochenende an einem der schönen Sandstrände. Der Bungalow garantiert Ihnen ein gemütliches Eigenheim in ruhiger Lage mit einer idyllischen Aussicht.

Objektnummer: 24210035 - 26605 Aurich – Aurich

## Sonstige Angaben

Es liegt ein Energieverbrauchsausweis vor. Dieser ist gültig bis 18.12.2033. Endenergieverbrauch beträgt 93.00 kWh/(m<sup>2</sup>\*a). Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Gas. Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 2019. 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: 24210035 - 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)