

Aurich – Aurich

# Beste Lage! - Modernisiertes Einfamilienhaus nahe dem Auricher Hafen

Objektnummer: 24210077



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

KAUFPREIS: 179.000 EUR • WOHNFLÄCHE: ca. 130 m<sup>2</sup> • ZIMMER: 6 • GRUNDSTÜCK: 670 m<sup>2</sup>

Objektnummer: 24210077 - 26603 Aurich – Aurich

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

Objektnummer: 24210077 - 26603 Aurich – Aurich

## Auf einen Blick

Objektnummer	24210077
Wohnfläche	ca. 130 m <sup>2</sup>
Dachform	Satteldach
Zimmer	6
Schlafzimmer	4
Badezimmer	1
Baujahr	1935
Stellplatz	1 x Freiplatz, 2 x Garage

Kaufpreis	179.000 EUR
Haustyp	Einfamilienhaus
Provision	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Modernisierung / Sanierung	2023
Zustand der Immobilie	modernisiert
Ausstattung	Garten/-mitbenutzung, Einbauküche

Objektnummer: 24210077 - 26603 Aurich – Aurich

## Auf einen Blick: Energiedaten

Heizungsart	Zentralheizung	Energieausweis	Bedarfsausweis
Wesentlicher Energieträger	Gas	Endenergiebedarf	248.70 kWh/m <sup>2</sup> a
Energieausweis gültig bis	08.12.2034	Energie-Effizienzklasse	G
Befuerung	Gas	Baujahr laut Energieausweis	1935

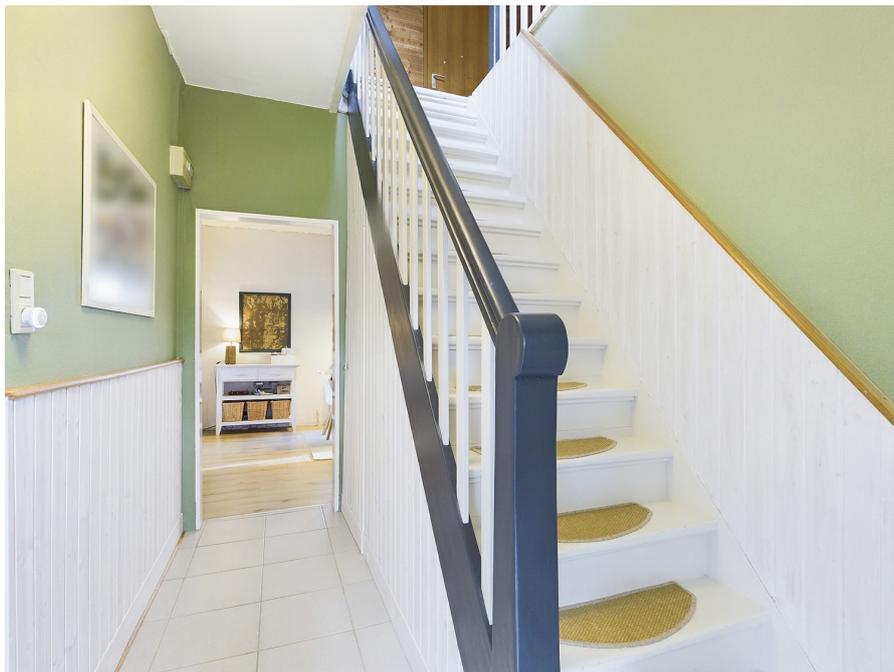
Objektnummer: 24210077 - 26603 Aurich – Aurich

## Die Immobilie



Objektnummer: 24210077 - 26603 Aurich – Aurich

## Die Immobilie



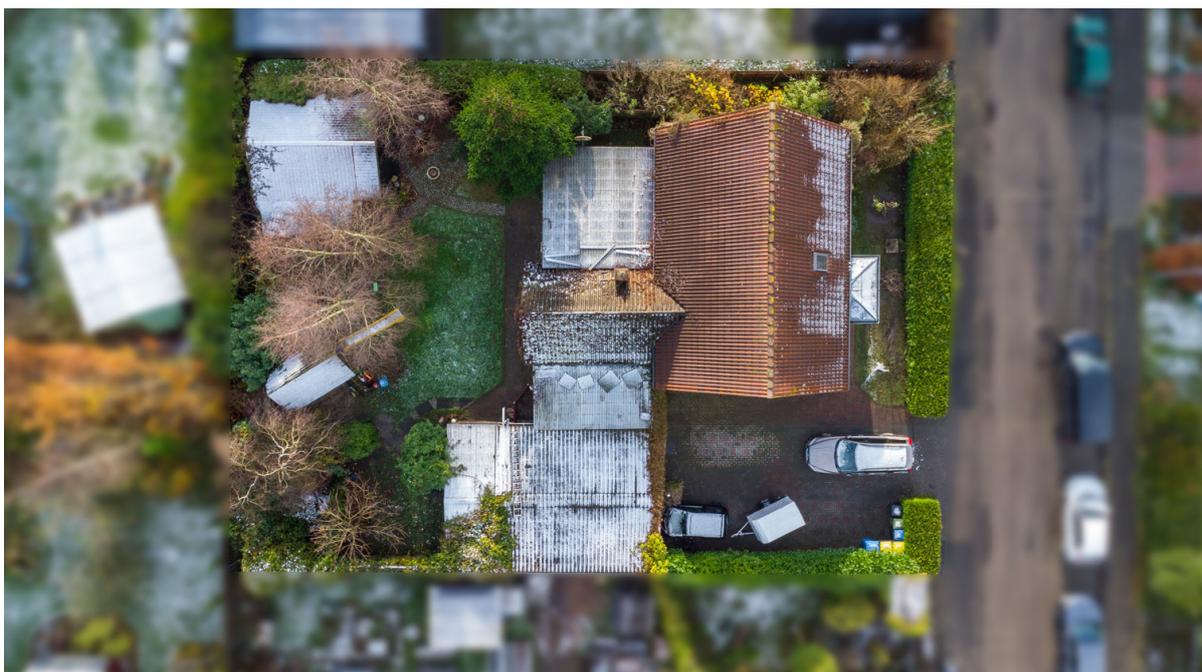
Objektnummer: 24210077 - 26603 Aurich – Aurich

## Die Immobilie



Objektnummer: 24210077 - 26603 Aurich – Aurich

## Die Immobilie



Objektnummer: 24210077 - 26603 Aurich – Aurich

## Ein erster Eindruck

Dieses modernisierte Einfamilienhaus besticht durch seine hervorragende Lage in Aurich, unweit des Auricher Hafens, und ein großzügiges Grundstück von 670 m<sup>2</sup>. Mit einer Wohnfläche von 130 m<sup>2</sup>, die ideal auf 6 Zimmer verteilt ist, und einer soliden Ausstattung bietet die Immobilie einen attraktiven Wohnkomfort. Beim Betreten des Grundstücks werden Sie von einer Doppelgarage empfangen, die praktischen Stauraum sowie eine sichere Abstellmöglichkeit für Fahrzeuge bietet. Das Haus selbst ist ebenerdig bewohnbar, was einen besonderen Vorteil für unterschiedliche Lebenssituationen darstellt. Im Erdgeschoss erwartet Sie eine gut durchdachte Raumaufteilung. Das Wohnzimmer lädt zum Verweilen ein, während das angrenzende Zimmer – ideal als Büro oder Hobbyraum nutzbar ist. Für gesellige Mahlzeiten bietet sich das Esszimmer an. Dieses ist direkt mit der Küche verbunden. Diese besticht durch eine praktische Kochinsel. Von hier aus gelangen Sie zum Badezimmer, welches sich für eine Sanierung anbietet. Im Dachgeschoss befinden sich zwei weitere Zimmer, von denen eines mit über 16 m<sup>2</sup> beeindruckt und viele Gestaltungsmöglichkeiten eröffnet. Die Immobilie ist technisch auf einem modernen Stand. Eine neue Heizungsanlage sorgt für Effizienz und Behaglichkeit, während der neue Schaltschrank mit FI-Schutzschalter die elektrische Sicherheit gewährleistet. Die Fenster wurden teilweise im Jahr 2018 erneuert und sind mit teilweise mit Dreifachverglasung ausgestattet, die optimale Wärme- und Schalldämmung bietet. Das Dach wurde bereits 1990 erneuert, und die verbauten Glaswolle-Dämmungen sorgen für eine verbesserte Energieeffizienz. Der Garten auf dem 670 m<sup>2</sup> großen Grundstück bietet ausreichend Platz für Freizeit und Erholung, sei es für Kinder, Haustiere oder Gartenliebhaber. Die Lage nahe dem Auricher Hafen macht diese Immobilie besonders attraktiv, da sie Natur und Urbanität in idealer Weise vereint. Aktuell ist die Immobilie vermietet und bietet somit auch für Kapitalanleger interessante Möglichkeiten.

Objektnummer: 24210077 - 26603 Aurich – Aurich

## Alles zum Standort

Die Immobilie befindet sich in zentraler & privilegierter Lage im Herzen von Ostfriesland, in der Stadt Aurich. Der Ems-Jade-Kanal befindet sich in unmittelbarer Nähe. Dort können Sie gemütlich spazieren gehen. Sie erreichen Norden, Emden, Wiesmoor, Leer und Wittmund sowie die Nordseeküste in ca. 30 Minuten mit dem Auto. Größere Städte wie Oldenburg oder Groningen liegen im Umkreis von rund 45 Minuten Autofahrt. Das Auricher Stadtzentrum, Schulen, Kindergärten, Ärzte, oder Banken sind mit dem Fahrrad oder auch fußläufig erreichbar. Der Marktplatz mit dem Wochenmarkt befindet sich in ca. 1km Entfernung.

Objektnummer: 24210077 - 26603 Aurich – Aurich

## Sonstige Angaben

Es liegt ein Energiebedarfsausweis vor. Dieser ist gültig bis 8.12.2034. Endenergiebedarf beträgt 248.70 kWh/(m<sup>2</sup>\*a). Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Gas. Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1935. Die Energieeffizienzklasse ist G.

**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: 24210077 - 26603 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)