

Aurich – Aurich

# Extum - Energetisch optimiertes Einfamilienhaus mit großem Grundstück

CODE DU BIEN: 24210046



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

PRIX D'ACHAT: 189.000 EUR • SURFACE HABITABLE: ca. 90 m<sup>2</sup> • PIÈCES: 4 • SUPERFICIE DU TERRAIN: 814 m<sup>2</sup>

CODE DU BIEN: 24210046 - 26605 Aurich – Aurich

- En un coup d'œil
- La propriété
- Informations énergétiques
- Une première impression
- Détails des commodités
- Tout sur l'emplacement
- Plus d'informations
- Contact

CODE DU BIEN: 24210046 - 26605 Aurich – Aurich

## En un coup d'œil

CODE DU BIEN	24210046
Surface habitable	ca. 90 m <sup>2</sup>
Type de toiture	à deux versants
Disponible à partir du	Selon l'arrangement
Pièces	4
Chambres à coucher	3
Salles de bains	2
Année de construction	1955
Place de stationnement	2 x Abri de voitures, 2 x surface libre

Prix d'achat	189.000 EUR
Type de bien	Maison individuelle
Commission pour le locataire	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Technique de construction	massif
Surface de plancher	ca. 0 m <sup>2</sup>
Aménagement	Terrasse, Jardin / utilisation partagée, Bloc-cuisine

CODE DU BIEN: 24210046 - 26605 Aurich – Aurich

## Informations énergétiques

Type de chauffage	Chauffage centralisé
Chauffage	Gaz
Certification énergétique valable jusqu'au	24.06.2034
Source d'alimentation	Gaz

Certification énergétique	Diagnostic énergétique
Consommation d'énergie	264.20 kWh/m <sup>2</sup> a
Classement énergétique	H

CODE DU BIEN: 24210046 - 26605 Aurich – Aurich

## La propriété



CODE DU BIEN: 24210046 - 26605 Aurich – Aurich

## La propriété



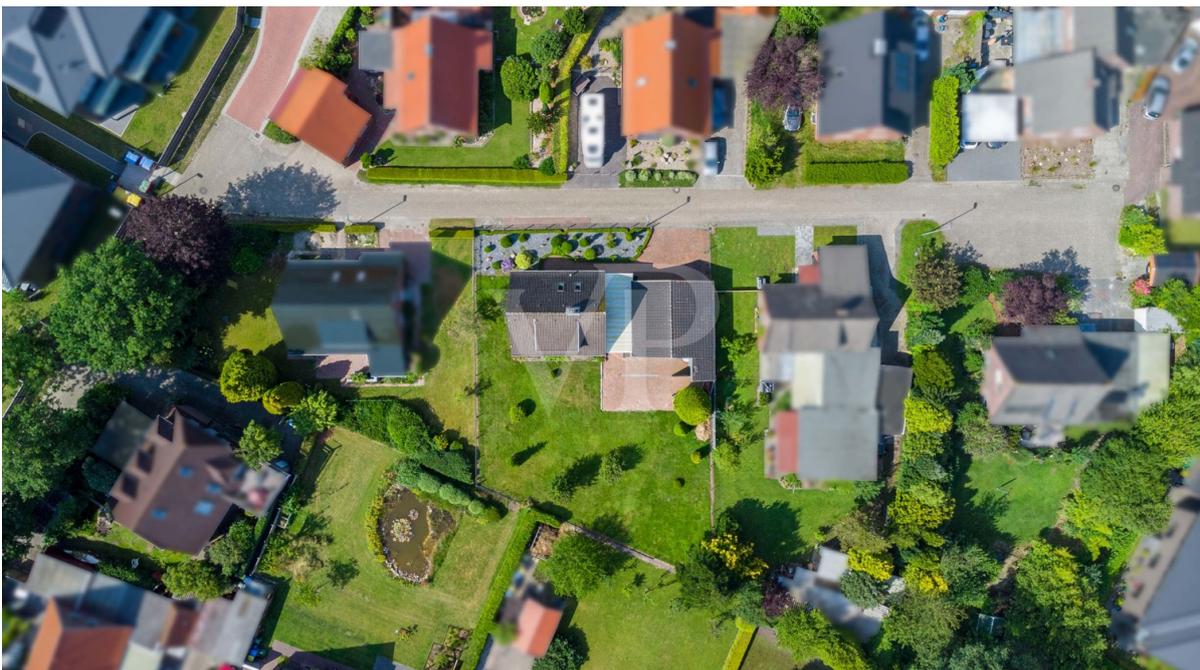
CODE DU BIEN: 24210046 - 26605 Aurich – Aurich

## La propriété



CODE DU BIEN: 24210046 - 26605 Aurich – Aurich

## La propriété



CODE DU BIEN: 24210046 - 26605 Aurich – Aurich

## La propriété



CODE DU BIEN: 24210046 - 26605 Aurich – Aurich

## Une première impression

Willkommen in diesem charmanten Einfamilienhaus aus dem Jahr 1955, das durch energetische Erneuerungen und moderne Annehmlichkeiten besticht. Beim Betreten des Hauses gelangen Sie zunächst in den einladenden Eingangsbereich. Von hier aus führt der Weg nach rechts in das gemütliche Schlafzimmer, das idealen Raum zum Entspannen bietet. Auf der linken Seite befinden sich das Badezimmer sowie der Zugang zum Keller. Das Bad ist sowohl mit einer Dusche als auch einer Badewanne ausgestattet und wurde in den letzten Jahren renoviert. Im Zuge der Renovierung wurde auch eine Fußbodenheizung verbaut. Geradeaus erreichen Sie den großzügigen, offenen Wohn- und Essbereich, der durch seine Helligkeit und den Blick in den eigenen Garten besticht. Angrenzend befindet sich der 2004 angelegte Sommergarten, der mit seinem direkten Zugang zur Terrasse ein weiteres Highlight dieses Hauses darstellt und in den warmen Monaten zusätzlichen Wohnraum bietet. Das Dachgeschoss des Hauses umfasst zwei weitere Schlafzimmer, von denen eines über ein eigenes Bad en Suite verfügt – ein komfortables Extra. Ergänzt wird das Raumangebot durch einen praktischen Büroraum, der sich ideal für das Arbeiten von zu Hause aus eignet. In den meisten Räumen wurden im Jahr 2014 die Fenster bereits ausgetauscht, was zur Verbesserung der Energieeffizienz und des Wohnkomforts beiträgt. Die Heizung wurde 2019 auf den neuesten Stand gebracht, um ein behagliches Wohnklima zu gewährleisten. Die 2008 durchgeführte Einblasdämmung trägt zusätzlich zur Energieeffizienz des Hauses bei. Abgerundet wird das Angebot durch einen Doppelcarport aus dem Jahr 2004, der nicht nur ausreichend Platz für zwei Fahrzeuge bietet, sondern auch eine integrierte Werkstatt und einen Geräteraum beinhaltet. Hier finden Sie ausreichend Platz für handwerkliche Tätigkeiten und die Unterbringung Ihrer Gartengeräte. Diese Immobilie vereint den Charme der 1950er Jahre mit modernen Annehmlichkeiten und bietet Ihnen und Ihrer Familie ein komfortables und gemütliches Zuhause auf einem großzügigen Grundstück in der begehrten Lage von Extum.

CODE DU BIEN: 24210046 - 26605 Aurich – Aurich

## Détails des commodités

- Einblasdämmung aus 2008
- Fenster teilw. aus 2014
- Gastherme aus 2019
- Teilw. Fußbodenheizung
- Offener Wohn- und Essbereich
- Schlafzimmer im Erdgeschoss
- Vollbad
- Bad en Suite
- Kellerräume
- Sommergarten 2004
- Doppelcarport 2004
- Werkstatt
- Geräteraum
- Großer Garten
- Südterrasse
- Zwei Stellplätze
- Ruhige Lage
- Sackgassenlage
- Vollständig eingezäunt
- Stadtnahe Lage - Extum

CODE DU BIEN: 24210046 - 26605 Aurich – Aurich

## Tout sur l'emplacement

Dieses Einfamilienhaus befindet sich in Extum, dem westlichsten Stadtteil Aurichs. Extum besticht insbesondere durch die gute Anbindung in den Stadtkern und die Möglichkeit schnell in die Natur gelangen zu können. Die Spazier- und Fahrradweg entlang der Sandhorster Ehe, welche unweit entfernt ist, schafft eine besondere Möglichkeit zur Erholung im Einklang mit der Natur. Ebenso können Sie alle Vorzüge Aurichs erleben, dem sogenannten "Herzen Ostfrieslands". Die Innenstadt bietet eine Vielfalt an Restaurants, Cafés und Einkaufsmöglichkeiten für den täglichen Bedarf. Für die Freizeitgestaltung sorgen die vielen Einrichtungen, welche die Region zu bieten hat. Beispielsweise ermöglicht das beeindruckende Schwimmbad der Stadt Wellness und Spaß gleichermaßen für Klein- und Groß. In dem in Aurich ansässigen Kino kommen alle Filmliebhaber auf ihre Kosten, es gilt als eines der beliebtesten Kinos Deutschlands. Auch die weiteren Städte Emden, Leer und nicht zuletzt Norden sind nach einer etwa 30 minütigen Autofahrt erreichbar. Insbesondere wegen dieser zentralen Position in Ostfriesland nennt Aurich sich verdienstermaßen das Herz und somit den Mittelpunkt Ostfrieslands. Genießen Sie die einzigartige Natur der Küstenlandschaft am Festland oder auch auf den Inseln wie Norderney oder Juist, die jährlich zahlreiche Touristen anzieht.

CODE DU BIEN: 24210046 - 26605 Aurich – Aurich

## Plus d'informations

Es liegt ein Energiebedarfsausweis vor. Dieser ist gültig bis 24.6.2034. Endenergiebedarf beträgt 264.20 kWh/(m<sup>2</sup>\*a). Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Gas. Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1955. 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.

CODE DU BIEN: 24210046 - 26605 Aurich – Aurich

## Contact

Pour de plus amples informations, veuillez contacter votre personne de contact :

Nils Onken

---

Fockenbollwerkstraße 1 Aurich / Frise orientale

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)