

Aurich

# Exklusives Einfamilienhaus im Herzen der Stadt – Großzügige Wohnflächen warten auf Sie!

CODE DU BIEN: 24210072

VP VON POLL  
IMMOBILIEN®



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

PRIX D'ACHAT: 369.000 EUR • SURFACE HABITABLE: ca. 269 m<sup>2</sup> • PIÈCES: 8 • SUPERFICIE DU TERRAIN: 700 m<sup>2</sup>

CODE DU BIEN: 24210072 - 26603 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: 24210072 - 26603 Aurich**

## En un coup d'œil

CODE DU BIEN	24210072
Surface habitable	ca. 269 m <sup>2</sup>
Type de toiture	à deux versants
Pièces	8
Chambres à coucher	6
Salles de bains	2
Année de construction	1976
Place de stationnement	3 x surface libre, 2 x Garage

Prix d'achat	369.000 EUR
Type de bien	Maison individuelle
Commission pour le locataire	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Modernisation / Rénovation	2020
Technique de construction	massif
Surface de plancher	ca. 114 m <sup>2</sup>
Aménagement	Terrasse, WC invités, Jardin / utilisation partagée, Balcon

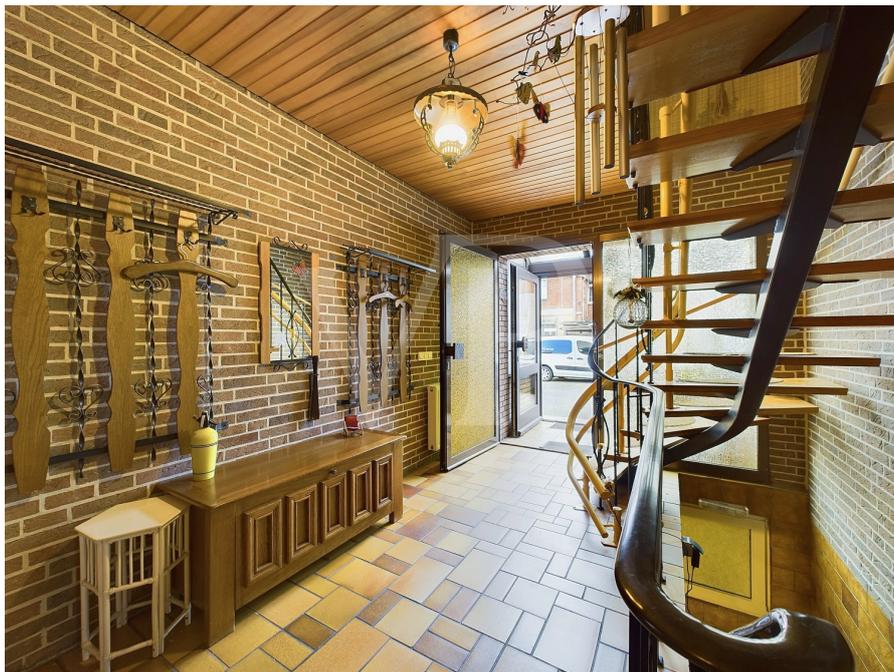
CODE DU BIEN: 24210072 - 26603 Aurich

## Informations énergétiques

Type de chauffage	Chauffage centralisé	Certification énergétique	Diagnostic énergétique
Chauffage	Gaz	Consommation d'énergie	193.60 kWh/m <sup>2</sup> a
Certification énergétique valable jusqu'au	22.11.2034	Classement énergétique	F
Source d'alimentation	Gaz	Année de construction selon le certificat énergétique	1977

CODE DU BIEN: 24210072 - 26603 Aurich

## La propriété



CODE DU BIEN: 24210072 - 26603 Aurich

## La propriété



CODE DU BIEN: 24210072 - 26603 Aurich

## La propriété



CODE DU BIEN: 24210072 - 26603 Aurich

## La propriété



CODE DU BIEN: 24210072 - 26603 Aurich

## La propriété



CODE DU BIEN: 24210072 - 26603 Aurich

## Une première impression

Dieses charmante Einfamilienhaus aus dem Jahr 1976 befindet sich in einer sehr zentralen Lage von Aurich und bietet auf ca. 269 Quadratmetern Wohnfläche ausreichend Platz für jede Familie. Das ca. 700 Quadratmeter große Grundstück, auf dem das Haus errichtet wurde, ermöglicht nicht nur großzügiges Wohnen im Stadtkern. Eine der besonderen Eigenschaften dieser Immobilie ist die Möglichkeit, das Haus in ein Zweifamilienhaus umzuwandeln, was es zu einer besonders interessanten Option für Mehrgenerationenwohnen macht. Das Haus beeindruckt mit seiner großzügigen Raumaufteilung, die eine hohe Lebensqualität und individuelle Gestaltungsmöglichkeiten erlaubt. Auf zwei Etagen verteilt, finden sich insgesamt acht Zimmer, die vielseitig genutzt werden können – sei es als Schlafzimmer, Büro oder Hobbyräume. Besonders hervorzuheben ist der nachträglich errichtete Wintergarten, der nicht nur zusätzlichen Raum bietet, sondern auch eine optimale Verbindung zwischen dem Wohnbereich und dem Außenbereich schafft. Dieser lichtdurchflutete Raum lädt zum Entspannen und Verweilen ein und fügt sich harmonisch in das Gesamtbild des Hauses ein. Ein weiteres Highlight stellt die umfangreiche Nutzfläche dar, die im Kellerbereich zur Verfügung steht. Mit ca. 71 Quadratmetern bietet dieser Bereich vielfältige Nutzungsmöglichkeiten, etwa für einen Hobbyraum, eine Werkstatt oder zusätzliche Stauräume. Die Doppelgarage sorgt neben den PKW-Stellplätzen für ausreichend Platz für Ihre Fahrzeuge. Ursprünglich wurde diese Immobilie als Zweifamilienhaus konzipiert, weshalb sämtliche Gegebenheiten für eine Trennung in zwei Einheiten vorhanden sind. Das Obergeschoss verfügt über Küchenanschlüsse, ein eigenes Badezimmer mit Dusche und Badewanne, sowie einen Balkon. Diese Teilung würde aufgrund der Wohnfläche von ca. 269 Quadratmetern die Annehmlichkeiten der einzelnen Einheiten nicht einschränken. Zusammengefasst lässt sich sagen, dass die Immobilie ein wahres Raumwunder ist und durch seine flexiblen Nutzungsmöglichkeiten vielen Lebensrealitäten gerecht wird. Wer ein Haus mit viel Platz und Potenzial sucht, wird hier fündig. Ein ideales Zuhause für Familien, die viel Raum benötigen, oder für Käufer mit langfristigen Visionen.

CODE DU BIEN: 24210072 - 26603 Aurich

## Détails des commodités

- Doppelgarage
- PKW-Stellplätze
- Wintergarten
- Balkon
- große Nutzfläche
- Teilung in Zweifamilienhaus möglich
- Terrasse
- großzügige Wohnfläche
- zwei Badezimmer
- zweifachverglaste Fenster
- ca. 71 Quadratmeter Kellerfläche

**CODE DU BIEN: 24210072 - 26603 Aurich**

## Tout sur l'emplacement

Dieses geräumige Einfamilienhaus befindet sich zentral im Stadtkern von Aurich, dem wunderschönen Herzen Ostfrieslands. Die Innenstadt mit ihren zahlreichen Cafés, Restaurants und Einkaufsmöglichkeiten ist in wenigen Gehminuten ganz bequem zu erreichen. Für die nahtlose medizinische Versorgung sind diverse Fachärzte, sowie die Ubbo-Emmius-Klinik, welche sich direkt in Aurich befindet, verantwortlich. 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 verdientermaßen 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. Nutzen Sie diese besondere Möglichkeit und machen Sie all diese Vorzüge zu Ihrer Lebensrealität.

CODE DU BIEN: 24210072 - 26603 Aurich

## Plus d'informations

Es liegt ein Energiebedarfsausweis vor. Dieser ist gültig bis 22.11.2034.  
Endenergiebedarf beträgt 193.60 kwh/(m<sup>2</sup>\*a). Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Gas. Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1977. Die Energieeffizienzklasse ist F. 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. 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: 24210072 - 26603 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)