

Aurich / Extum

# \*Reserviert\* Geräumiges Einfamilienhaus mit vielfältigen Nutzungsmöglichkeiten in Sackgassenlage

CODE DU BIEN: 25210023



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

PRIX D'ACHAT: 225.000 EUR • SURFACE HABITABLE: ca. 197,99 m<sup>2</sup> • PIÈCES: 7 • SUPERFICIE DU TERRAIN: 2.880 m<sup>2</sup>

CODE DU BIEN: 25210023 - 26605 Aurich / Extum

- 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: 25210023 - 26605 Aurich / Extum

## En un coup d'œil

CODE DU BIEN	25210023
Surface habitable	ca. 197,99 m <sup>2</sup>
Type de toiture	à deux versants
Pièces	7
Chambres à coucher	4
Salles de bains	2
Année de construction	1960
Place de stationnement	2 x surface libre, 3 x Garage

Prix d'achat	225.000 EUR
Type de bien	Maison individuelle
Commission pour le locataire	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Modernisation / Rénovation	2018
Technique de construction	massif
Aménagement	Terrasse, Cheminée, Bloc-cuisine, Balcon

CODE DU BIEN: 25210023 - 26605 Aurich / Extum

## Informations énergétiques

Type de chauffage	Chauffage centralisé	Certification énergétique	Diagnostic énergétique
Chauffage	Gaz	Consommation d'énergie	271.60 kWh/m <sup>2</sup> a
Certification énergétique valable jusqu'au	30.03.2035	Classement énergétique	H
Source d'alimentation	Gaz	Année de construction selon le certificat énergétique	1960



CODE DU BIEN: 25210023 - 26605 Aurich / Extum

## La propriété





CODE DU BIEN: 25210023 - 26605 Aurich / Extum

## La propriété





CODE DU BIEN: 25210023 - 26605 Aurich / Extum

## La propriété





CODE DU BIEN: 25210023 - 26605 Aurich / Extum

## La propriété





CODE DU BIEN: 25210023 - 26605 Aurich / Extum

## La propriété



**CODE DU BIEN: 25210023 - 26605 Aurich / Extum**

## Une première impression

Dieses großzügige Einfamilienhaus befindet sich auf einem ca. 2880 m<sup>2</sup> großen Grundstück in einer ruhigen Sackgassenlage und bietet viel Potenzial für individuelle Gestaltung und Modernisierung. Die Immobilie, die 1960 erbaut wurde und 1970 durch einen Anbau sinnvoll erweitert wurde, erstreckt sich über ca. 198 m<sup>2</sup> Wohnfläche und verfügt insgesamt über 7 Zimmer, sowie 2 Bäder. Die großzügige Raumaufteilung dieser Immobilie ermöglicht vielfältige Nutzungsmöglichkeiten und das Einfließen eigener Vorstellungen. Die kürzlich abgenommenen Kamine bieten nicht nur zusätzliches Ambiente, sondern auch eine attraktive Option zur Wärmeversorgung. Die Gasheizung aus dem Jahr 2018 sorgt für eine effiziente Beheizung der Räumlichkeiten. Das Dach wurde 1997 erneuert, sodass hier, zusammen mit der neuen Gastherme, bereits zukunftsweisende Investitionen getätigt wurden. Durch die vielen Staufflächen und Räume des Nebengebäudes wird die Wohnfläche sinnvoll erweitert und die eigene Ausgestaltung dieser Immobilie ermöglicht. Die großzügige Grundstücksfläche ermöglicht eine Vielzahl an Nutzungsmöglichkeiten, sei es für die Gestaltung eines Gartens, einer Terrasse oder eines kleinen Nutzgartens. Die ruhig gelegene Sackgassenstraße garantiert eine hohe Lebensqualität und Privatsphäre, ideal für Familien oder Naturliebhaber. Die Fenster des Hauses sind mit Doppelverglasung ausgestattet, was sowohl den Schallschutz als auch die Energieeffizienz verbessert. Dank der großzügigen Raumaufteilung und der Lage in einer ruhigen und dennoch zentralen Umgebung bietet dieses Haus eine ideale Basis für ein langfristiges Zuhause. Hier können Sie Ihre eigenen Ideen und Wünsche einfließen lassen und sich eine Immobilie schaffen, die Ihnen sowohl Platz als auch Komfort bietet. Nutzen Sie diese Gelegenheit und verwirklichen Sie Ihr Traumhaus auf diesem einzigartigen Grundstück!



CODE DU BIEN: 25210023 - 26605 Aurich / Extum

## Détails des commodités

- Werkstattkamin mit genehmigtem Weiterbetrieb
- Kaminofen mit genehmigtem Weiterbetrieb
- großzügige Grundstücksfläche
- Renovierungsbedarf bei Bodenbelägen
- Balkon
- Speisekammer im Anschluss an die Küche
- Teilunterkellerung
- Sackgassenlage
- Terrasse
- Gartenhäuschen
- Gastherme aus 2018
- Doppelverglasung
- große Nutzfläche
- Umbau des Dachgeschosses zu einer Einliegerwohnung möglich
- Betongarage
- Wellblech-Doppelgarage
- Gewächshaus
- Gelegentliche Feuchtigkeit im Keller
- Unebenheiten im Boden aufgrund des Baujahrs

CODE DU BIEN: 25210023 - 26605 Aurich / Extum

## Tout sur l'emplacement

Die Immobilie befindet sich im Auricher Stadtteil Extum. Die Lage zeichnet sich insbesondere durch die idyllische Natur und die Nähe zu den urbanen Annehmlichkeiten von Aurich aus. Die Immobilie befindet sich in einer Sackgassenlage, umgeben von unbebauten Wiesen und Feldern, wodurch Ihnen Ruhe und Erholung garantiert sind. Dennoch erreichen Sie nach einer kurzen Anfahrt den Stadtkern von Aurich, dem wunderschönen Herzen von Ostfriesland, mit all seinen Freizeitangeboten und Lokalitäten. Hier finden Sie unter anderem das beeindruckende Schwimmbad der Stadt, welches Wellness und Spaß gleichermaßen für Klein- und Groß bietet. In dem in Aurich ansässigen Kino kommen alle Filmliebhaber auf ihre Kosten, es gilt als eines der beliebtesten Kinos Deutschlands. Auch für die nahtlose ärztliche Versorgung ist gesorgt. Neben den vielen Fachärzten befindet sich in Aurich die Ubbo-Emmius-Klinik, welche als Krankenhaus für die gesamte Region dient. 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 den Mittelpunkt Ostfrieslands. Genießen Sie auch 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: 25210023 - 26605 Aurich / Extum

## Plus d'informations

Es liegt ein Energiebedarfsausweis vor. Dieser ist gültig bis 30.3.2035. Endenergiebedarf beträgt 271.60 kWh/(m<sup>2</sup>\*a). Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Gas. Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1960. 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: 25210023 - 26605 Aurich / Extum

## 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)