

Aurich

## Neubau DHH - In bester Lage von Aurich

????????? ??????????: 24210056

[www.von-poll.com](http://www.von-poll.com)???? ??????????: 1.400 EUR • ??????????: ca. 140 m<sup>2</sup> • ?????????: 5 • ??????? ?????: 328 m<sup>2</sup>

???????? ??????????: 24210056 - 26603 Aurich

- ?? ??? ??????
- ?? ??????????
- ?????????????? ????????????
- ??? ?????? ????????????
- ?????????????????? ??? ????????????
- ??? ??? ??? ????????????????
- ?????? ??????????????????
- ?????????????????? ????????????????????

???????? ??????????: 24210056 - 26603 Aurich

?? ??? ??????

???????? ??????????	24210056	??????	
????????????	ca. 140 m <sup>2</sup>	????????????????????	ca. 0 m <sup>2</sup>
?????????????? ???	?????????? ?? ??	??????	
	?????????	????????	?????????, ??????
?????????	5		
?????????????? ???	3		
????????????			
????????????	2		
????? ??????????????	2024		
?????? ??????????????	1 x ?????????? ???		
	?????????????, 1 x		
	????????????? ??????		
	?????????????		

???????? ??????????: 24210056 - 26603 Aurich

?????????????? ????????????

???? ????????????	??????? ?????????????? ????? / ??????	????????????????? ?????????????	BEDARF
?????????????? ????????????????? ?????????? ???	21.08.2034	???????? ??????? ?????????????	17.70 kWh/m <sup>2</sup> a
		????????????? ????????????? ?????????????	A+

???????? ??????????: 24210056 - 26603 Aurich

?? ?????????



???????? ??????????: 24210056 - 26603 Aurich

?? ?????????



???????? ??????????: 24210056 - 26603 Aurich

?? ??????????



???????? ??????????: 24210056 - 26603 Aurich

?? ?????????





??????? ???????: 24210056 - 26603 Aurich

??? ?????? ???????????

Diese Neubau - Doppelhaushälfte befindet sich in einer der besten Lagen von Aurich und erstreckt sich über eine geräumige Wohnfläche von ca. 130 m<sup>2</sup> und kann besonders durch die sehr zentrale und dennoch ruhige Lage überzeugen. Die Immobilie verfügt über 5 Zimmer und eignet sich daher besonders für Paare oder Familien. Die Aufteilung und Lage der Räume ermöglicht es, die Immobilie ebenerdig zu bewohnen, somit auch sehr gut geeignet für Senioren, die hierauf Wert legen. Beginnend mit dem Flur erhalten Sie Zutritt zu allen Räumen des Erdgeschosses sowie Zugang zum Obergeschoss. Das Erdgeschoss verfügt über ein Dusch-Bad sowie einen geräumigen Hauswirtschaftsraum, in dem ein Waschmaschinenanschluss und viel Platz für Staumöglichkeiten gegeben ist. Zu Ihrer Linken, das Herzstück des Hauses: Das großzügige Wohn- und Esszimmer mit offener neuer Küche mit Kochinsel. Dieser Raum überzeugt besonders mit seiner Helligkeit und den vielfältigen Gestaltungsmöglichkeiten. Im Wohnbereich besteht die Möglichkeit mittig einen Kaminofen zu installieren, welcher die schon sehr wohnliche Atmosphäre noch gemütlicher machen könnte. Die Küche entspricht der offenen Gestaltung und besteht aus einer eleganten Einbauküche in schicker Hochglanzoptik. Große Fenster sorgen für eine angenehme Beleuchtung durch Tageslicht und ermöglichen den Zugang auf die gemütliche Terrasse, auf der ausreichend Platz für z.B. eine Sitzmöglichkeit mit Grill gegeben ist. Ebenso befindet sich im Erdgeschoss ein großer Hauswirtschaftsraum, in dem die Haustechnik untergebracht ist. Hier findet sich viel Raum für Ihre Haushaltsgeräte, sowie zusätzlichen Platz für Stauraum. Das Obergeschoss beherbergt sowohl zwei Schlafzimmer, ein geräumiges Wannenbad mit Dusche und ein zusätzliches Zimmer, das als Kinderzimmer oder Büro genutzt werden kann. Zusätzlich erlangen Sie über den Flur des Dachgeschosses Zutritt zum Dachboden, der weiteren großzügigen Stauraum bietet. Für die hochwertige Küche mit Kochinsel ist ein Abschlag i.H.v. 50 € pro Monat zu entrichten. Abgerundet wird das Angebot durch den Carport, welches einem PKW-Platz bietet.

???????? ??????????: 24210056 - 26603 Aurich

????????????????? ??? ???? ?????

- KfW 55 - Standard
- moderne hochwertige Ausstattung
- Wärmepumpe
- Elektrische Rolläden
- helles Design
- offene Raumgestaltung
- Einbauküche mit Kochinsel
- Terrasse
- Carport
- Vinylboden
- Fliesenboden
- ebenerdig bewohnbar

??????? ???????: 24210056 - 26603 Aurich

??? ??? ??? ???????????

Ihr neues Zuhause befindet sich in einem ruhigen Ortsteil im Innenstadtgebiet von Aurich. Alle Geschäfte des täglichen Bedarfs sind innerhalb weniger Minuten sowohl zu Fuß, mit dem Auto, als auch mit dem Fahrrad zu erreichen. Die Auricher Innenstadt bietet Ihnen vielfältige Einkaufsmöglichkeiten, verschiedene Restaurants und Cafés, die zu einem gemütlichen Aufenthalt einladen. Neben modernen Einrichtungen wird der Charakter der Stadt durch historische Gebäude verdeutlicht. Für Ihre Freizeit finden Sie in der Stadt neben einem Kino beispielsweise auch eine Boulderhalle, ein Schwimmbad und unterschiedliche Fitnessstudios sowie viele weitere Aktivitäten. In direkter Umgebung treffen Sie auf Schulen und Kindergärten, die Sie ebenfalls nach einem kurzen Weg erreichen. Unweit von der Stadtmitte entfernt garantiert Ihnen die Ubbo-Emmius-Klinik Aurich Ihre medizinische Versorgung. Auch stehen Ihnen um den Stadtkern herum verschiedene Fachärzte und Apotheken zur Verfügung. Darüber hinaus überzeugt Ihr neuer Standort mit der Nähe zur Nordsee. Sie profitieren von einer besonders reinen Luft und einem maritimen Klima. Über die B72 gelangen Sie bequem mit dem Auto zu dem Norder Stadtteil Norddeich, welcher Ihnen die Gelegenheit bietet, entlang der Wasserkante zu spazieren oder mit der Fähre innerhalb kurzer Zeit auf eine der ostfriesischen Inseln Norderney oder Juist zu gelangen. Aurich liegt im Herzen Ostfrieslands und somit nicht weit entfernt vom einzigartigen Naturschauspiel „Nationalpark Niedersächsisches Wattenmeer“, welches seit 2009 „UNESCO-Weltnaturerbe“ ist.

??????? ???????: 24210056 - 26603 Aurich

????? ??????????????

Es liegt ein Energiebedarfsausweis vor. Dieser ist gültig bis 21.8.2034. Endenergiebedarf beträgt 17.70 kwh/(m<sup>2</sup>\*a). Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Luft/wasser Wärmepumpe. Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 2023. Die Energieeffizienzklasse ist A+. 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. 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.

???????? ??????????: 24210056 - 26603 Aurich

????????????? ??????????????????

?? ?????????????? ??????????????, ?????????????? ?? ?? ?????????? ?????????????? ???:

Nils Onken

---

Fockenbollwerkstraße 1 Aurich / ?????????? ???????

E-Mail: ostfriesland@von-poll.com

*To Disclaimer of von Poll Immobilien GmbH*

---

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