

Aurich / Haxtum – Aurich

# Familienfreundlicher Bungalow in begehrter Lage von Haxtum

????????? ??????????: 24210074



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

???? ??????: 350.000 EUR • ??????????: ca. 208,27 m<sup>2</sup> • ?????????: 8 • ?????? ????: 976 m<sup>2</sup>

??????? ???????: 24210074 - 26605 Aurich / Haxtum – Aurich

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

???????? ??????????: 24210074 - 26605 Aurich / Haxtum – Aurich

?? ??? ??????

???????? ??????????	24210074	????? ???????	350.000 EUR
????????????	ca. 208,27 m <sup>2</sup>	??????	????????????
?????? ???????	????????????????	????????????????	????????????????
????????	8	????????????	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
???????????? ???	6	????????	???????
????????	2	????????????	????????????
????? ?????????????	1984	????????????	????????, WC
?????? ?????????????	1 x ?????????? ??? ?????????????, 2 x ????????????? ?????? ?????????????, 1 x ????????	????????	????????????, ??????, ????????????????? ?????????

???????? ??????????: 24210074 - 26605 Aurich / Haxtum – Aurich

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

?????????? ??????????	????????? ??????????	????????????????? ?????????????	BEDARF
????? ????????????	??????	????????? ??????? ?????????????	172.60 kWh/m <sup>2</sup> a
????????????? ????????????????? ????????? ???	21.11.2034	????????????? ????????????????? ?????????????	F
????? ????????????	??????	????? ?????????????? ?????????? ?? ?? ????????????? ?????????????????	1984

???????? ??????????: 24210074 - 26605 Aurich / Haxtum – Aurich

?? ?????????



???????? ??????????: 24210074 - 26605 Aurich / Haxtum – Aurich

?? ?????????



??????? ???????: 24210074 - 26605 Aurich / Haxtum – Aurich

?? ????????



???????? ??????????: 24210074 - 26605 Aurich / Haxtum – Aurich

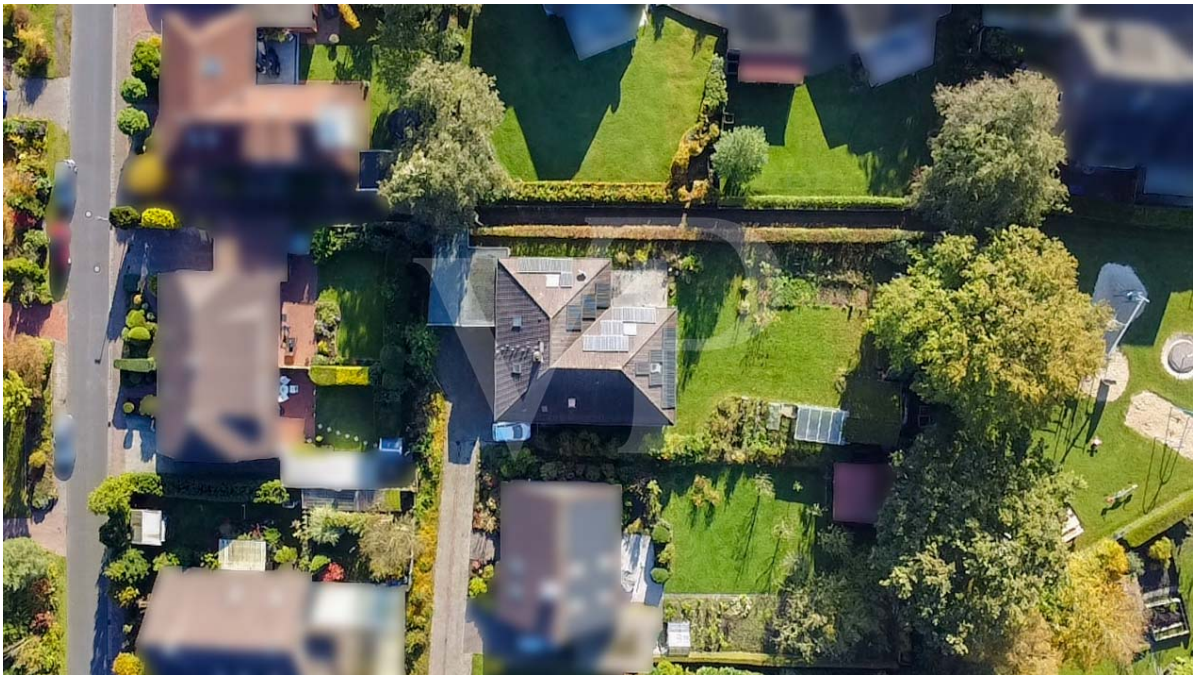
?? ?????????





??????? ???????: 24210074 - 26605 Aurich / Haxtum – Aurich

?? ????????



??????? ???????: 24210074 - 26605 Aurich / Haxtum – Aurich

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

Dieser geräumige Bungalow aus dem Baujahr 1984 bietet alles, was man sich für ein komfortables Wohnen auf einer Ebene wünschen kann. Beim Eintreten empfängt Sie ein großzügiger Eingangsbereich, der direkt Zugang zu einem praktischen Hauswirtschaftsraum und einem kleinen Abstellraum bietet. Die Küche ist mit hochwertigen Geräten ausgestattet, welche in den Jahren 2018 und 2020 erneuert wurden. Von der Küche aus gelangen Sie in den weitläufigen, offenen Wohn- und Essbereich, der mit Echtholzparkett ausgelegt ist und eine warme, einladende Atmosphäre schafft. Dieser zentrale Bereich des Hauses ist der ideale Treffpunkt für Familie und Freunde. Ein direkter Zugang zur sonnigen Terrasse macht es leicht, Innen- und Außenbereich miteinander zu verbinden und die schönen Tage im Freien zu genießen. Durch die Siedlungslage und das große Grundstück genießen Sie hier eine ruhige und private Wohnatmosphäre. Die großen Fenster des Wohnbereichs sind 2020 ausgetauscht und dabei mit Innenliegenden Jalousien versehen worden. Diese bieten nicht nur Schutz vor der Sonne, sondern erleichtern auch die Fensterreinigung. Von der Diele aus erreichen Sie ein gut ausgestattetes Duschbad, ein Gäste-WC, ein großzügiges Hauptschlafzimmer sowie ein kleineres Schlafzimmer und ein Büro. Die Böden in vielen Räumen sind mit hochwertigem Kork ausgestattet, der 2020 teilweise neu geschliffen und versiegelt wurde, was dem Bungalow eine frische und moderne Note verleiht. Im Dachgeschoss erwartet Sie ein gut durchdachter Flur, der Zugang zu einem großen Vollbad und vier geräumigen Schlafzimmern bietet. Zwei dieser Schlafzimmer sind mit einem begehbaren Kleiderschrank ausgestattet, der Ihnen zusätzlichen Stauraum und Komfort bietet. Zwei Abstellräume bieten weiteren praktischen Stauraum. Ein besonderes Highlight der Immobilie ist die rund 10 kWh starke PV-Anlage mit Speicher, die nachhaltig Energie für das Haus liefert. Ergänzt wird die Ausstattung durch eine moderne Gastherme aus dem Jahr 2023, die effiziente Wärmeversorgung garantiert. Ein charmantes Gartenhaus, etwa 1994 erbaut, bietet zusätzlichen Platz im Außenbereich, die großzügige Garage mit zusätzlichem Stauraum rundet das Gesamtbild ab. Diese Immobilie ist ideal für Familien, die Wert auf großzügige Räume und eine ruhige und dennoch zentrale Lage legen. Ein großer Wohnbereich, die hochwertigen Materialien und das großzügige Grundstück machen diesen Bungalow zu einem wahren Wohntraum.

??????? ???????: 24210074 - 26605 Aurich / Haxtum – Aurich

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

- Gartenhaus ca. 1994 (mit Werkstatt)
- Fenster teilw. 2020 (innenliegende Rollläden)
- Gastherme ca. 2023
- Küchengeräte ca. 2020
- Arbeitsplatte ca. 2018
- Badezimmer ca. 1992
- Korkböden ca. 2020 teilw. neu geschliffen und versiegelt
- Dachfenster teilw. 2016
- Garage und Carport
- PV-Anlage ca. 15 kWh aus ca. 2018
- Speicher für PV-Strom
- Echtholzparkett
- Offener Wohn- und Essbereich
- Echtholztreppe
- Großes Grundstück
- Hauswirtschaftsraum
- Großes Bad im Dachgeschoss
- Lage direkt am Spielplatz
- Siedlungslage
- Privatweg

??????? ???????: 24210074 - 26605 Aurich / Haxtum – Aurich

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

Dieser schöne Bungalow befindet sich im Auricher Stadtteil Haxtum. Die besondere Nähe zur Innenstadt bietet Ihnen alle Vorzüge des Stadtlebens, dennoch können Sie in näherer Umgebung die Ruhe der Natur genießen. Beispielsweise liegt die traumhafte Fahrradrouten entlang des Ems-Jade-Kanals direkt an der Siedlung an. Das Grundstück eignet sich besonders für Familien, da sich in unmittelbarer Umgebung ein Spielplatz, eine Grundschule und ein Kindergarten befindet. 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. Somit ist auch für die kleinsten ein nahtloser Bildungsweg ermöglicht in direkter Umgebung. 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 zu der wunderschönen Küstenregionen mit all den ostfriesischen Inseln, welche von vielen Urlaubern deutschlandweit als Sehnsuchtsort betrachtet werden. Aurich liegt im Herzen Ostfrieslands und somit nicht weit entfernt vom einzigartigen Naturschauspiel „Nationalpark Niedersächsisches Wattenmeer“, welches seit 2009 „UNESCO-Weltnaturerbe“ ist.

??????? ???????: 24210074 - 26605 Aurich / Haxtum – Aurich

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

Es liegt ein Energiebedarfsausweis vor. Dieser ist gültig bis 21.11.2034.  
Endenergiebedarf beträgt 172.60 kwh/(m<sup>2</sup>\*a). Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Gas. Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1984. 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.  
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.

???????? ??????????: 24210074 - 26605 Aurich / Haxtum – Aurich

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

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

Nils Onken

---

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

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)