

Aurich

# Energieeffiziente Doppelhaushälfte in Feldrandlage von Aurich-Langefeld

????????? ??????????: 24418108

[www.von-poll.com](http://www.von-poll.com)???? ??????: 348.000 EUR • ??????????: ca. 110 m<sup>2</sup> • ?????????: 4 • ??????? ????: 650 m<sup>2</sup>

???????? ??????????: 24418108 - 26607 Aurich

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

???????? ??????????: 24418108 - 26607 Aurich

?? ??? ??????

???????? ??????????	24418108	????? ???????	348.000 EUR
????????????	ca. 110 m <sup>2</sup>	????????????	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
????? ???????	?????????????? ??????		
?????????	4		
???????????? ???	3		
????????????		????? ??????????????	2022
????????????	2	?????????	???????
????? ??????????????	2022	???????????????	
?????? ??????????????	1 x ?????????????? ?????? ??????????????	?????????	?????????, WC ?????????????, ??????, ????????????????? ?????????

???????? ??????????: 24418108 - 26607 Aurich

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

?????????? ??????????	?????????? ?????????	???????????????? ??????????	BEDARF
???? ???????????	?????? ????????????? ????? / ??????	?????? ?????? ??????????	17.00 kWh/m <sup>2</sup> a
?????????? ???????????????? ?????? ??	06.12.2032	?????????? ???????????? ??????????	A+
???? ???????????	?????? ????????????? ????? / ??????	???? ????????????? ????????? ?? ?? ???????????? ????????????????	2022

???????? ????????: 24418108 - 26607 Aurich

?? ????????



???????? ????????: 24418108 - 26607 Aurich

?? ????????



???????? ????????: 24418108 - 26607 Aurich

?? ????????



???????? ????????: 24418108 - 26607 Aurich

?? ????????





???????? ????????: 24418108 - 26607 Aurich

?? ????????



???????? ??????????: 24418108 - 26607 Aurich

?? ?????????



???????? ????????: 24418108 - 26607 Aurich

?? ????????



???????? ????????: 24418108 - 26607 Aurich

?? ????????



??????? ???????: 24418108 - 26607 Aurich

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

Willkommen in Ihrem neuen Zuhause! Diese moderne Doppelhaushälfte mit ca. 110 m<sup>2</sup> Wohnfläche bietet Ihnen ein einzigartiges Wohnerlebnis in einer der ruhigen Lage von Aurich-Langefeld. Die Immobilie befindet sich in einer ruhigen und idyllischen Wohngegend, eingebettet in eine traumhafte Feldrandlage. Das großzügige Grundstück bietet viel Platz für Ihre individuellen Gestaltungsideen und lädt zum Entspannen in der Natur ein. Genießen Sie den freien Blick auf die umliegenden Felder – ein Highlight, das Ihnen täglich Ruhe und Erholung schenkt. Die Doppelhaushälfte überzeugt durch eine energieeffiziente Bauweise, ausgestattet mit einer umweltfreundlichen Luftwärmepumpe, die für niedrige Energiekosten und nachhaltigen Wohnkomfort sorgt. Im Erdgeschoss der Doppelhaushälfte erwartet Sie ein großzügiger Wohn- und Essbereich, der durch seine Helligkeit und Offenheit besticht – der ideale Raum für gemütliche Abende und gesellige Zusammenkünfte. Ergänzt wird das Erdgeschoss durch einen praktischen Hauswirtschaftsraum, der viel Stauraum bietet, sowie ein modernes Gäste-WC. Das Obergeschoss überzeugt mit einer durchdachten Raumaufteilung: Ein helles Schlafzimmer eröffnet einen atemberaubenden Blick auf die weitläufigen Felder und sorgt für eine erholsame Atmosphäre. Zwei weitere Zimmer bieten genügend Platz für Kinder, Gäste oder ein Homeoffice. Das moderne Badezimmer rundet das Obergeschoss ab und beeindruckt mit einer Dusche und einer Badewanne, die Komfort und Entspannung auf höchstem Niveau ermöglichen. Die großzügige Auffahrt bietet Platz für drei Autos – ausreichend Parkmöglichkeiten für Familie und Gäste. Zudem wurde bereits ein Carport mit Abstellraum genehmigt, sodass Sie zusätzlichen Stauraum für Fahrräder, Gartengeräte und mehr schaffen können. Diese Doppelhaushälfte vereint modernes Wohnen, eine ruhige Umgebung und eine energieeffiziente Bauweise zu einem einzigartigen Wohnraum. Erleben Sie eine Immobilie, die alle Ansprüche an Komfort und Nachhaltigkeit erfüllt. Vereinbaren Sie noch heute einen Besichtigungstermin und lassen Sie sich begeistern!

???????? ??????????: 24418108 - 26607 Aurich

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

- ruhige Lage
- Feldrandlage
- freier Blick auf die Felder
- Energieeffizient
- Fußbodenheizung
- neuwertiger Zustand
- offener Wohn- und Essbereich
- hochwertige Küche
- Gäste-WC
- helle Räume
- drei Schlafzimmer

??????? ???????: 24418108 - 26607 Aurich

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

Die Immobilie befindet sich in einer der bevorzugten Wohnlagen von Aurich. Diese Lage zeichnet sich durch eine ruhige und familienfreundliche Nachbarschaft aus, die dennoch eine hervorragende Anbindung an das Stadtzentrum und die umliegenden Gemeinden bietet. Das Zentrum der Stadt Aurich ist in wenigen Minuten erreichbar und bietet eine Vielzahl von Einkaufsmöglichkeiten, Restaurants, Cafés sowie ärztliche Versorgung und Apotheken. Schulen und Kindergärten befinden sich ebenfalls in unmittelbarer Nähe, was die Lage besonders attraktiv für Familien macht. Die nächste Bushaltestelle ist fußläufig erreichbar und ermöglicht eine bequeme Nutzung des öffentlichen Nahverkehrs. Auch die Bundesstraße B210 ist nur wenige Minuten entfernt, die eine direkte Verbindung zu den umliegenden Städten und Regionen bietet. In der Umgebung befinden sich zahlreiche Wander- und Radwege, die zu erholsamen Ausflügen in die ostfriesische Landschaft einladen. Der nahegelegene Badesee Tannenhausen oder der Ems-Jade-Kanal bieten weitere Möglichkeiten zur Freizeitgestaltung im Freien. Aurich, als zweitgrößte Stadt Ostfrieslands, verbindet auf ideale Weise die Annehmlichkeiten einer modernen Stadt mit dem Charme des ländlichen Lebens. Die Region ist bekannt für ihre hohe Lebensqualität, die von einer sicheren, grünen und gemeinschaftsorientierten Umgebung geprägt ist.

??????? ???????: 24418108 - 26607 Aurich

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

Es liegt ein Energiebedarfsausweis vor. Dieser ist gültig bis 6.12.2032. Endenergiebedarf beträgt 17.00 kwh/(m<sup>2</sup>\*a). Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Luft/wasser Wärmepumpe. Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 2022. Die Energieeffizienzklasse ist A+. 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.



???????? ??????????: 24418108 - 26607 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)