

Aurich

# Exklusive Immobilie in sehr begerhrter Wohnlage

????????? ??????????: 25210006



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

???? ??????: 369.000 EUR • ??????????: ca. 173 m<sup>2</sup> • ?????????: 6 • ?????? ????: 634 m<sup>2</sup>

???????? ??????????: 25210006 - 26603 Aurich

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

???????? ??????????: 25210006 - 26603 Aurich

?? ??? ??????

|                                |   |                      |  |
|--------------------------------|---|----------------------|--|
| ???????? ??????????            | 25210006  | ????? ???????        | 369.000 EUR  |
| ????????????                   | ca. 173 m <sup>2</sup>                                      | ??????               | ????????????   |
| ?????? ???????                 | ???????????????? ??????                                     | ????????????         | ????????????????   |
| ?????????                      | 6   | ????????????         | Käuferprovision<br>beträgt 3,57 % (inkl.<br>MwSt.) des<br>beurkundeten<br>Kaufpreises        |
| ???????????? ???<br>?????????? | 4   | ????? ?????????????? | 2010   |
| ??????????                     | 2   | ?????????            | ???????  |
| ????? ??????????????           | 1979  | ?????????????        | ca. 23 m <sup>2</sup>  |
| ?????? ??????????????          | 2 x ??????????????<br>?????? ??????????????,<br>1 x ??????? | ????????             | ????????, WC<br>????????????, ??????,<br>??????,<br>????????????????<br>????????, ?????????? |

???????? ??????????: 25210006 - 26603 Aurich

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

|   |                      |  |                             |
|---|----------------------|--|-----------------------------|
| ??????????<br>??????????                            | ????????? ?????????? | ?????????????????<br>?????????????   | BEDARF                      |
| ????? ????????????                                  | ??????               | ????????? ???????<br>?????????????   | 198.30 kWh/m <sup>2</sup> a |
| ?????????????<br>?????????????????<br>????????? ??? | 09.02.2035           | ?????????????<br>?????????????????<br>?????????????                            | F                           |
| ????? ????????????                                  | ??????               | ????? ??????????????<br>?????????? ?? ??<br>?????????????<br>????????????????? | 1979                        |

???????? ????????: 25210006 - 26603 Aurich

?? ????????



???????? ????????: 25210006 - 26603 Aurich

?? ????????



???????? ????????: 25210006 - 26603 Aurich

?? ????????



???????? ????????: 25210006 - 26603 Aurich

?? ????????





???????? ??????????: 25210006 - 26603 Aurich

?? ?????????



??????? ????????: 25210006 - 26603 Aurich

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

Exklusive Immobilie in einer der besten Lagen von Aurich – Hochwertige Bauweise aus 1979 In einer der begehrtesten Straßen von Aurich erwartet Sie diese großzügige und massiv erbaute Immobilie aus dem Jahr 1979. Mit einer Wohnfläche von über 173 m<sup>2</sup> auf einem 634 m<sup>2</sup> großen Grundstück bietet dieses Haus eine durchdachte Raumaufteilung und hochwertigen Wohnkomfort. Durchdachter Grundriss für höchste Wohnqualität: Im Erdgeschoss heißt Sie ein einladender Windfang willkommen, der nahtlos in eine praktische Garderobe mit angrenzendem Gäste-WC übergeht. Der großzügige Flurbereich verbindet harmonisch die verschiedenen Wohnbereiche und führt Sie in das gemütliche Wohnzimmer, das mit seinem stilvollen Kachelofen eine behagliche Atmosphäre schafft – ein Ort der Entspannung, dessen wohlige Wärme auch weiterhin genutzt werden darf. Ein weiteres Wohnzimmer eröffnet flexible Nutzungsmöglichkeiten und kann bei Bedarf als Schlafzimmer im Erdgeschoss dienen. Das angrenzende Esszimmer lädt zu geselligen Mahlzeiten ein. Die geräumige Küche, ein funktionaler Hauswirtschaftsraum (HWR) und ein zusätzlicher Abstellraum sorgen für ausreichend Abstellmöglichkeiten und runden das Erdgeschoss perfekt ab. Im Obergeschoss erwarten Sie ein großes Hauptschlafzimmer mit angrenzendem Badezimmer und Balkon sowie drei weitere Zimmer – ideal als Kinder-, Gäste- oder Arbeitszimmer. Ein zweites Badezimmer sorgt für zusätzlichen Komfort. Das 634 m<sup>2</sup> große Grundstück bietet zahlreiche Möglichkeiten zur individuellen Gestaltung. Eine Garage ist ebenfalls vorhanden und sorgt für bequemes Parken direkt am Haus. Diese Immobilie vereint hochwertigen Wohnkomfort mit einer erstklassigen Lage und bietet viel Platz für Familien oder Paare mit Platzbedarf. Überzeugen Sie sich selbst von diesem einzigartigen Angebot!

???????? ??????????: 25210006 - 26603 Aurich

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

- Fenster 3-Fach verglast
- Garage
- 2 Freiplätze
- Terrasse
- Gasheizung
- Großzügige Wohnflächen
- Bodentiefe Fenster
- Treppengalerie
- Gäste-WC
- Dachboden mit Stehhöhe
- Balkon
- Kachelofen (darf weiterhin betrieben werden)

???????? ??????????: 25210006 - 26603 Aurich

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

Dieses charmante Einfamilienhaus befindet sich in einer der besten Lagen von Aurich, dem wunderschönen Herzen Ostfrieslands. Die Innenstadt mit ihren zahlreichen Cafés, Restaurants und Einkaufsmöglichkeiten ist in nur 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. Ebenfalls befinden sich in direkter Umgebung diverse Fahrrad- und Wanderrouten, welche durch die ostfriesische Landschaft führen und perfekt für Ausflüge in die Natur geeignet sind. So kann man beispielsweise entlang des Ems-Jade-Kanals wandern und die Vorzüge der Region erleben. 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.

??????? ???????: 25210006 - 26603 Aurich

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

Es liegt ein Energiebedarfsausweis vor. Dieser ist gültig bis 9.2.2035. Endenergiebedarf beträgt 198.30 kWh/(m<sup>2</sup>\*a). Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Gas. Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1979. 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.

???????? ??????????: 25210006 - 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)