

Aurich / Tannenhausen

## Rendite am Badesee - Zweifamilienhaus in begehrter Lage von Tannenhausen

**CODICE OGGETTO: 24210057**



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

**PREZZO D'ACQUISTO: 245.000 EUR • SUPERFICIE NETTA: ca. 147,25 m<sup>2</sup> • VANI: 7 • SUPERFICIE DEL TERRENO: 636 m<sup>2</sup>**

CODICE OGGETTO: 24210057 - 26607 Aurich / Tannenhausen

- A colpo d'occhio
- La proprietà
- Dati energetici
- Una prima impressione
- Dettagli dei servizi
- Tutto sulla posizione
- Ulteriori informazioni
- Partner di contatto

CODICE OGGETTO: 24210057 - 26607 Aurich / Tannenhausen

## A colpo d'occhio

CODICE OGGETTO	24210057
Superficie netta	ca. 147,25 m <sup>2</sup>
Tipologia tetto	a due falde
DISPONIBILE DAL	Previo accordo
Vani	7
Camere da letto	5
Bagni	2
Anno di costruzione	1997
Garage/Posto auto	2 x Carport

Prezzo d'acquisto	245.000 EUR
Casa	Casa bifamiliare
Compenso di mediazione	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Modernizzazione / Riqualficazione	2017
Tipologia costruttiva	massiccio
Superficie lorda	ca. 0 m <sup>2</sup>
Caratteristiche	Terrazza, Giardino / uso comune, Cucina componibile

CODICE OGGETTO: 24210057 - 26607 Aurich / Tannenhausen

## Dati energetici

Tipologia di riscaldamento	centralizzato
Riscaldamento	Gas
CERTIFICAZIONE ENERGETICA VALIDO FINO A	11.08.2025
Fonte di alimentazione	Gas

Certificazione energetica	Attestato di prestazione energetica
Consumo finale di energia	111.30 kWh/m <sup>2</sup> a
Classe di efficienza energetica	D

CODICE OGGETTO: 24210057 - 26607 Aurich / Tannenhausen

## La proprietà



CODICE OGGETTO: 24210057 - 26607 Aurich / Tannenhausen

## La proprietà



CODICE OGGETTO: 24210057 - 26607 Aurich / Tannenhausen

## La proprietà



**CODICE OGGETTO: 24210057 - 26607 Aurich / Tannenhausen**

## Una prima impressione

Das im Jahr 1997 errichtete Zweifamilienhaus befindet sich auf einem großzügigen Grundstück von ca. 636 m<sup>2</sup> in einer ruhigen Wohngegend. Mit einer Wohnfläche von ca. 147 m<sup>2</sup> bietet die Immobilie ausreichend Platz für eine Familie oder als Investitionsobjekt zur Vermietung von zwei getrennten Wohneinheiten. Aufgeteilt ist die Gesamtwohnfläche auf ca. 80 m<sup>2</sup> für die Erdgeschosswohnung, sowie 67 m<sup>2</sup> für die Dachgeschosswohnung. Das Haus verfügt über insgesamt 7 Zimmer, darunter 5 Schlafzimmer und 2 Badezimmer. Die letzte Modernisierung fand im Jahr 2017 statt, sodass sich die Immobilie in einem zeitgemäßen Zustand präsentiert. Die Heizung erfolgt über eine effiziente Zentralheizung, die für angenehme Wärme in allen Räumen sorgt. Die Heizung wurde 2017 erneuert. Die Raumaufteilung ist gut durchdacht und bietet sowohl in der oberen als auch in der unteren Wohneinheit ausreichend Platz und Privatsphäre. Die großzügige Grundstücksfläche eröffnet vielfältige Möglichkeiten zur Gestaltung eines Gartens oder einer Terrasse, um das Leben im Freien zu genießen. Dies wird insbesondere durch die überdachte Terrasse unterstrichen, welche angenehmen Schatten an sonnigen Tagen bietet. Die Lage des Hauses zeichnet sich durch ihre ruhige und dennoch zentrale Lage aus. Einkaufsmöglichkeiten, Schulen und öffentliche Verkehrsmittel sind bequem zu Fuß erreichbar. Die Umgebung bietet zudem zahlreiche Möglichkeiten zur Freizeitgestaltung und Erholung in der Natur. Insgesamt präsentiert sich diese Immobilie als ideales Zuhause für eine Familie oder als lukrative Investitionsmöglichkeit zur Vermietung. Mit seiner praktischen Raumaufteilung, der modernen Ausstattung und der attraktiven Lage bietet das Zweifamilienhaus vielfältige Nutzungsmöglichkeiten und überzeugt durch sein großes Potential. Vereinbaren Sie noch heute einen Besichtigungstermin, um sich von den Vorzügen dieser Immobilie selbst zu überzeugen.



**CODICE OGGETTO: 24210057 - 26607 Aurich / Tannenhausen**

## Dettagli dei servizi

- Zwei Wohneinheiten
- überdachte Terrasse
- Ruhige Lage
- gute Infrastruktur
- Carport
- Kaminofen
- Geräteschuppen
- Kaltmiete Erdgeschoss 540,00 €
- Kaltmiete Obergeschoss 550,00 €

**CODICE OGGETTO: 24210057 - 26607 Aurich / Tannenhausen**

## Tutto sulla posizione

Diese Immobilie befindet sich im Auricher Stadtteil Tannenhausen. Das beliebte Freizeit- und Erholungsgebiet am Tannenhausener Badesees mit seinem vielfältigen Freizeit- und Gastronomieangebot ist in wenigen Minuten zu erreichen. Hier können Sie an warmen Sommertage in aller Ruhe entspannen oder mit Freunden Ihre Freizeit verbringen. Sowohl hier als auch im Stadtzentrum von Aurich finden Sie verschiedene Fachärzte. Das nächste Krankenhaus finden Sie ebenfalls unweit vom Zentrum entfernt. Die Auricher Innenstadt überzeugt durch ein breites Angebot an Einkaufsmöglichkeiten und einladenden Restaurants und Cafés. Die ostfriesischen Küsten- und Sielorte wie unter anderem die Stadt Norden, das historische Fischerdorf Greetsiel oder Bengersiel sind über die Landstraßen problemlos mit dem Auto zu erreichen. Profitieren Sie hier nicht nur von der Nähe zur Nordsee sondern auch von einem hohen Lebensstandard.

**CODICE OGGETTO: 24210057 - 26607 Aurich / Tannenhausen**

## Ulteriori informazioni

Es liegt ein Energieverbrauchsausweis vor. Dieser ist gültig bis 11.8.2025. Endenergieverbrauch beträgt 111.30 kwh/(m<sup>2</sup>\*a). Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Gas. Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1997. Die Energieeffizienzklasse ist D. 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.

**CODICE OGGETTO: 24210057 - 26607 Aurich / Tannenhausen**

## Partner di contatto

Per ulteriori informazioni, si prega di contattare la persona di riferimento:

Nils Onken

---

Fockenbollwerkstraße 1 Aurich / Frisia 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)