

Aurich / Tannenhausen

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

Número da propriedade: 24210057



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

PREÇO DE COMPRA: 245.000 EUR • ÁREA: ca. 147,25 m<sup>2</sup> • QUARTOS: 7 • ÁREA DO TERRENO: 636 m<sup>2</sup>

Número da propriedade: 24210057 - 26607 Aurich / Tannenhausen

- Numa vista geral
- O imóvel
- Dados energéticos
- Uma primeira impressão
- Detalhes do equipamento
- Tudo sobre a localização
- Outras informações
- Pessoa de contacto

Número da propriedade: 24210057 - 26607 Aurich / Tannenhausen

## Numa vista geral

Número da propriedade	24210057
Área	ca. 147,25 m <sup>2</sup>
Forma do telhado	Telhado de sela
Disponibilidade	consoante marcação de visita
Quartos	7
Quartos	5
Casas de banho	2
Ano de construção	1997
Tipo de estacionamento	2 x Car port

Preço de compra	245.000 EUR
Natureza	
Comissão para arrendatários	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Modernização / Reciclagem	2017
Tipo de construção	Sólido
Área útil	ca. 0 m <sup>2</sup>
Móveis	Terraço, Jardim / uso partilhado, Cozinha embutida

Número da propriedade: 24210057 - 26607 Aurich / Tannenhausen

## Dados energéticos

Sistemas de aquecimento	Aquecimento central	Certificado Energético	Certificado de consumo de energia
Fonte de Energia	Gás	Consumo final de energia	111.30 kWh/m <sup>2</sup> a
Certificado Energético válido até	11.08.2025	Classificação energética	D
Aquecimento	Gás		



Número da propriedade: 24210057 - 26607 Aurich / Tannenhausen

## O imóvel



Número da propriedade: 24210057 - 26607 Aurich / Tannenhausen

## O imóvel





Número da propriedade: 24210057 - 26607 Aurich / Tannenhausen

## O imóvel



Número da propriedade: 24210057 - 26607 Aurich / Tannenhausen

## Uma primeira impressão

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.



Número da propriedade: 24210057 - 26607 Aurich / Tannenhausen

## Detalhes do equipamento

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

Número da propriedade: 24210057 - 26607 Aurich / Tannenhausen

## Tudo sobre a localização

Diese Immobilie befindet sich im Auricher Stadtteil Tannenhausen. Das beliebte Freizeit- und Erholungsgebiet am Tannenhausener Badesee 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.

Número da propriedade: 24210057 - 26607 Aurich / Tannenhausen

## Outras informações

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.



Número da propriedade: 24210057 - 26607 Aurich / Tannenhausen

## Pessoa de contacto

Para mais informações, queira contactar a sua pessoa de contacto:

Nils Onken

---

Fockenbollwerkstraße 1 Aurich / Frísia Oriental

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)