

Aurich / Haxtum – Aurich

# Familienfreundlicher Bungalow in begehrter Lage von Haxtum

Número da propriedade: 24210074



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

PREÇO DE COMPRA: 350.000 EUR • ÁREA: ca. 208,27 m<sup>2</sup> • QUARTOS: 8 • ÁREA DO TERRENO: 976 m<sup>2</sup>

Número da propriedade: 24210074 - 26605 Aurich / Haxtum – Aurich

- 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: 24210074 - 26605 Aurich / Haxtum – Aurich

## Numa vista geral

Número da propriedade	24210074	Preço de compra	350.000 EUR
Área	ca. 208,27 m <sup>2</sup>	Natureza	Casa unifamiliar / Moradia
Forma do telhado	Telhado de quadril	Comissão para arrendatários	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Quartos	8	Tipo de construção	Sólido
Quartos	6	Móveis	Terraço, WC de hóspedes, Jardim / uso partilhado, Cozinha embutida
Casas de banho	2		
Ano de construção	1984		
Tipo de estacionamento	1 x Car port, 2 x Lugar de estacionamento ao ar livre, 1 x Garagem		

Número da propriedade: 24210074 - 26605 Aurich / Haxtum – Aurich

## Dados energéticos

Sistemas de aquecimento	Aquecimento central	Certificado Energético	Consumo energético final
Fonte de Energia	Gás	Procura final de energia	172.60 kWh/m²a
Certificado Energético válido até	21.11.2034	Classificação energética	F
Aquecimento	Gás	Ano de construção de acordo com o certificado energético	1984

Número da propriedade: 24210074 - 26605 Aurich / Haxtum – Aurich

## O imóvel





Número da propriedade: 24210074 - 26605 Aurich / Haxtum – Aurich

## O imóvel



Número da propriedade: 24210074 - 26605 Aurich / Haxtum – Aurich

## O imóvel





Número da propriedade: 24210074 - 26605 Aurich / Haxtum – Aurich

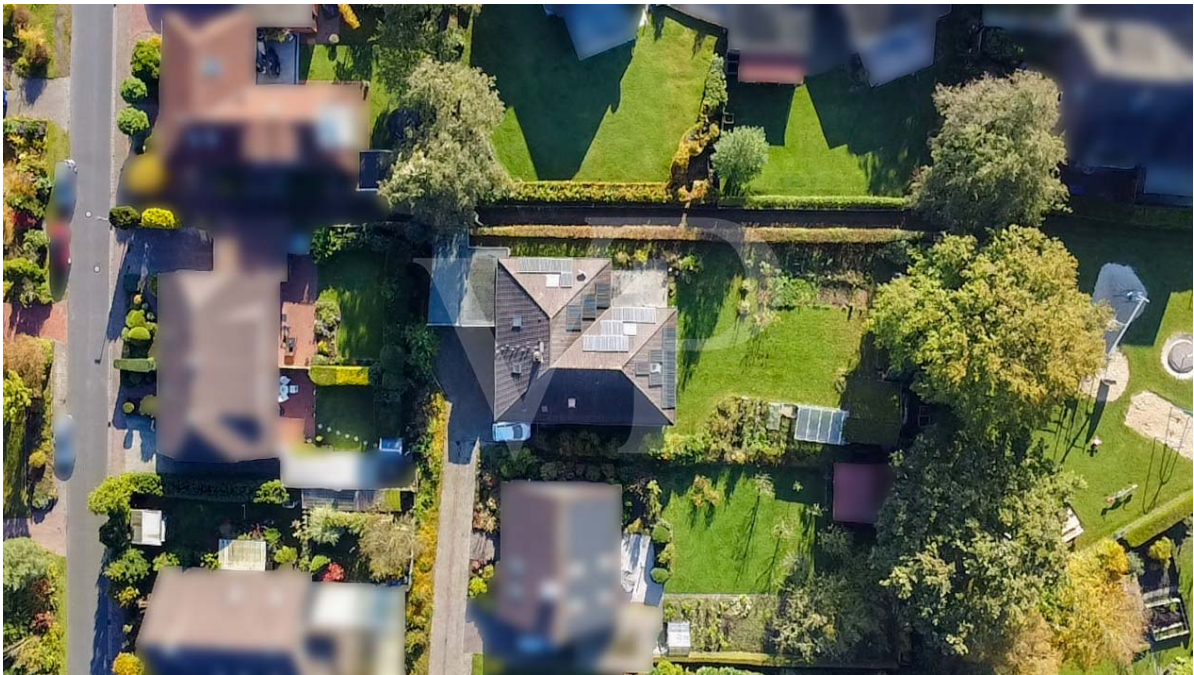
## O imóvel





Número da propriedade: 24210074 - 26605 Aurich / Haxtum – Aurich

## O imóvel



Número da propriedade: 24210074 - 26605 Aurich / Haxtum – Aurich

## Uma primeira impressão

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.

Número da propriedade: 24210074 - 26605 Aurich / Haxtum – Aurich

## Detalhes do equipamento

- 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

**Número da propriedade: 24210074 - 26605 Aurich / Haxtum – Aurich**

## Tudo sobre a localização

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 Fahrradroute 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.



Número da propriedade: 24210074 - 26605 Aurich / Haxtum – Aurich

## Outras informações

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.

Número da propriedade: 24210074 - 26605 Aurich / Haxtum – Aurich

## 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)