

Aurich

# Exklusives Einfamilienhaus im Herzen der Stadt – Großzügige Wohnflächen warten auf Sie!

Número da propriedade: 24210072



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

PREÇO DE COMPRA: 369.000 EUR • ÁREA: ca. 269 m<sup>2</sup> • QUARTOS: 8 • ÁREA DO TERRENO: 700 m<sup>2</sup>

Número da propriedade: 24210072 - 26603 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: 24210072 - 26603 Aurich

## Numa vista geral

Número da propriedade	24210072
Área	ca. 269 m <sup>2</sup>
Forma do telhado	Telhado de sela
Quartos	8
Quartos	6
Casas de banho	2
Ano de construção	1976
Tipo de estacionamento	3 x Lugar de estacionamento ao ar livre, 2 x Garagem

Preço de compra	369.000 EUR
Natureza	Casa unifamiliar / Moradia
Comissão para arrendatários	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Modernização / Reciclagem	2020
Tipo de construção	Sólido
Área útil	ca. 114 m <sup>2</sup>
Móveis	Terraço, WC de hóspedes, Jardim / uso partilhado, Varanda

Número da propriedade: 24210072 - 26603 Aurich

## Dados energéticos

Sistemas de aquecimento	Aquecimento central	Certificado Energético	Consumo energético final
Fonte de Energia	Gás	Procura final de energia	193.60 kWh/m²a
Certificado Energético válido até	22.11.2034	Classificação energética	F
Aquecimento	Gás	Ano de construção de acordo com o certificado energético	1977



Número da propriedade: 24210072 - 26603 Aurich

## O imóvel



Número da propriedade: 24210072 - 26603 Aurich

## O imóvel





Número da propriedade: 24210072 - 26603 Aurich

## O imóvel



Número da propriedade: 24210072 - 26603 Aurich

## O imóvel





Número da propriedade: 24210072 - 26603 Aurich

## O imóvel



Número da propriedade: 24210072 - 26603 Aurich

## Uma primeira impressão

Dieses charmante Einfamilienhaus aus dem Jahr 1976 befindet sich in einer sehr zentralen Lage von Aurich und bietet auf ca. 269 Quadratmetern Wohnfläche ausreichend Platz für jede Familie. Das ca. 700 Quadratmeter große Grundstück, auf dem das Haus errichtet wurde, ermöglicht nicht nur großzügiges Wohnen im Stadtkern. Eine der besonderen Eigenschaften dieser Immobilie ist die Möglichkeit, das Haus in ein Zweifamilienhaus umzuwandeln, was es zu einer besonders interessanten Option für Mehrgenerationenwohnen macht. Das Haus beeindruckt mit seiner großzügigen Raumaufteilung, die eine hohe Lebensqualität und individuelle Gestaltungsmöglichkeiten erlaubt. Auf zwei Etagen verteilt, finden sich insgesamt acht Zimmer, die vielseitig genutzt werden können – sei es als Schlafzimmer, Büro oder Hobbyräume. Besonders hervorzuheben ist der nachträglich errichtete Wintergarten, der nicht nur zusätzlichen Raum bietet, sondern auch eine optimale Verbindung zwischen dem Wohnbereich und dem Außenbereich schafft. Dieser lichtdurchflutete Raum lädt zum Entspannen und Verweilen ein und fügt sich harmonisch in das Gesamtbild des Hauses ein. Ein weiteres Highlight stellt die umfangreiche Nutzfläche dar, die im Kellerbereich zur Verfügung steht. Mit ca. 71 Quadratmetern bietet dieser Bereich vielfältige Nutzungsmöglichkeiten, etwa für einen Hobbyraum, eine Werkstatt oder zusätzliche Stauräume. Die Doppelgarage sorgt neben den PKW-Stellplätzen für ausreichend Platz für Ihre Fahrzeuge. Ursprünglich wurde diese Immobilie als Zweifamilienhaus konzipiert, weshalb sämtliche Gegebenheiten für eine Trennung in zwei Einheiten vorhanden sind. Das Obergeschoss verfügt über Küchenanschlüsse, ein eigenes Badezimmer mit Dusche und Badewanne, sowie einen Balkon. Diese Teilung würde aufgrund der Wohnfläche von ca. 269 Quadratmetern die Annehmlichkeiten der einzelnen Einheiten nicht einschränken. Zusammengefasst lässt sich sagen, dass die Immobilie ein wahres Raumwunder ist und durch seine flexiblen Nutzungsmöglichkeiten vielen Lebensrealitäten gerecht wird. Wer ein Haus mit viel Platz und Potenzial sucht, wird hier fündig. Ein ideales Zuhause für Familien, die viel Raum benötigen, oder für Käufer mit langfristigen Visionen.

Número da propriedade: 24210072 - 26603 Aurich

## Detalhes do equipamento

- Doppelgarage
- PKW-Stellplätze
- Wintergarten
- Balkon
- große Nutzfläche
- Teilung in Zweifamilienhaus möglich
- Terrasse
- großzügige Wohnfläche
- zwei Badezimmer
- zweifachverglaste Fenster
- ca. 71 Quadratmeter Kellerfläche



**Número da propriedade: 24210072 - 26603 Aurich**

## Tudo sobre a localização

Dieses geräumige Einfamilienhaus befindet sich zentral im Stadtkern von Aurich, dem wunderschönen Herzen Ostfrieslands. Die Innenstadt mit ihren zahlreichen Cafés, Restaurants und Einkaufsmöglichkeiten ist in 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. 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.

Número da propriedade: 24210072 - 26603 Aurich

## Outras informações

Es liegt ein Energiebedarfsausweis vor. Dieser ist gültig bis 22.11.2034.  
Endenergiebedarf beträgt 193.60 kWh/(m<sup>2</sup>\*a). Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Gas. Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1977. 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. 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: 24210072 - 26603 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)