

Aurich – Aurich

# Einziehen und wohlfühlen: Einfamilienhaus mit neuer Heizung in Top Lage

Número da propriedade: 24210075



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

PREÇO DE COMPRA: 349.000 EUR • ÁREA: ca. 153,96 m<sup>2</sup> • QUARTOS: 4 • ÁREA DO TERRENO: 566 m<sup>2</sup>

Número da propriedade: 24210075 - 26605 Aurich – 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: 24210075 - 26605 Aurich – Aurich

## Numa vista geral

Número da propriedade	24210075	Preço de compra	349.000 EUR
Área	ca. 153,96 m <sup>2</sup>	Natureza	Casa unifamiliar / Moradia
Forma do telhado	Telhado de quatro abas	Comissão para arrendatários	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Quartos	4	Modernização / Reciclagem	2021
Quartos	3	Tipo de construção	Sólido
Casas de banho	2	Móveis	Terraço, WC de hóspedes, Lareira, Jardim / uso partilhado, Cozinha embutida
Ano de construção	1998		
Tipo de estacionamento	1 x Car port, 1 x Lugar de estacionamento ao ar livre		

Número da propriedade: 24210075 - 26605 Aurich – Aurich

## Dados energéticos

Sistemas de aquecimento	Aquecimento por chão radiante	Certificado Energético	Consumo energético final
Fonte de Energia	Gás	Procura final de energia	155.80 kWh/m²a
Certificado Energético válido até	27.06.2034	Classificação energética	E
Aquecimento	Gás	Ano de construção de acordo com o certificado energético	1998



Número da propriedade: 24210075 - 26605 Aurich – Aurich

## O imóvel





Número da propriedade: 24210075 - 26605 Aurich – Aurich

## O imóvel



Número da propriedade: 24210075 - 26605 Aurich – Aurich

## O imóvel





Número da propriedade: 24210075 - 26605 Aurich – Aurich

## O imóvel





Número da propriedade: 24210075 - 26605 Aurich – Aurich

## O imóvel



Número da propriedade: 24210075 - 26605 Aurich – Aurich

## O imóvel





Número da propriedade: 24210075 - 26605 Aurich – Aurich

## O imóvel





Número da propriedade: 24210075 - 26605 Aurich – Aurich

## O imóvel



Número da propriedade: 24210075 - 26605 Aurich – Aurich

## Uma primeira impressão

Willkommen in Ihrem neuen Zuhause! Dieses gemütliche Einfamilienhaus, erbaut im Jahr 1998, bietet eine perfekte Kombination aus zentraler Lage und ruhiger Siedlungsidylle. Mit einer Wohnfläche von ca. 154 m<sup>2</sup> auf einem pflegeleichtem Grundstück von 566 m<sup>2</sup> erfüllt es alle Wünsche an ein modernes und komfortables Wohnen. Das Herzstück des Hauses ist das großzügige, offene Wohnzimmer, das durch einen neu abgenommenen Kamin für behagliche Stunden sorgt. Von hier aus gelangen Sie direkt auf die Terrasse, die zum Entspannen und Verweilen einlädt. Angrenzend finden Sie den Küchenbereich, ausgestattet mit einer hochwertigen Einbauküche aus dem Jahr 2016, die keine Wünsche offen lässt – inklusive Induktionsherd für kulinarische Genüsse. Der ebenerdige Grundriss bietet barrierefreien Wohnkomfort: Extra breite Türen in jedem Raum. Ein großes Schlafzimmer mit eigenem Badezimmer, das mit einer modernen, ebenerdigen Dusche ausgestattet ist, macht dieses Haus auch für die Zukunft ideal. Ergänzt wird das Erdgeschoss durch ein Gäste-WC und einen großzügigen Eingangsbereich, der Sie und Ihre Gäste herzlich willkommen heißt. Das Dachgeschoss beeindruckt mit einer großen Diele, die sich hervorragend als Büro oder kreativer Rückzugsort eignet. Zudem gibt es zwei Schlafzimmer, wobei eines so geräumig ist, dass es bei Bedarf in zwei separate Zimmer unterteilt werden kann – ideal für wachsende Ansprüche oder flexibles Wohnen. Besonders hervorzuheben ist die moderne Heizungsanlage, die 2021 erneuert wurde, sowie der zukunftssichere Glasfaseranschluss, der schnelles Internet und eine optimale Vernetzung garantiert. Diese Immobilie verbindet Komfort, Stil und Funktionalität auf perfekte Weise. Überzeugen Sie sich selbst von diesem tollen Angebot und vereinbaren Sie noch heute einen Besichtigungstermin!

Número da propriedade: 24210075 - 26605 Aurich – Aurich

## Detalhes do equipamento

Elektrische Jalousien im Erdgeschoss  
Kamin  
Einbauküche  
Ebenerdiges Wohnen  
Fußbodenheizung im Bad (EG)  
Extra Breite Türen  
Glasfaseranschluss  
Terrasse  
Carport  
PKW-Stellplatz  
Neuwertiger Schuppen  
Gäste-WC  
Ruhige Lage  
Tolle Infrastruktur



**Número da propriedade: 24210075 - 26605 Aurich – Aurich**

## Tudo sobre a localização

Fernab der Hauptstraße und dennoch nah am Auricher Ortskern. Das bietet Ihnen diese schöne Immobilie mit pflegeleichtem Garten. Möglichkeiten für Erledigungen des täglichen Bedarfs finden Sie nur wenige Minuten mit dem Auto oder Fahrrad entfernt. Auch hier zu finden sind Apotheken und Ärzte. Und im Notfall liegt das Krankenhaus in unmittelbarer Nähe. 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. Diese Immobilie verspricht ein gemütliches Zuhause im Herzen Ostfrieslands.

Número da propriedade: 24210075 - 26605 Aurich – Aurich

## Outras informações

Es liegt ein Energiebedarfsausweis vor. Dieser ist gültig bis 27.6.2034. Endenergiebedarf beträgt 155.80 kwh/(m<sup>2</sup>\*a). Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Gas. Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1998. Die Energieeffizienzklasse ist E.

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: 24210075 - 26605 Aurich – 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)