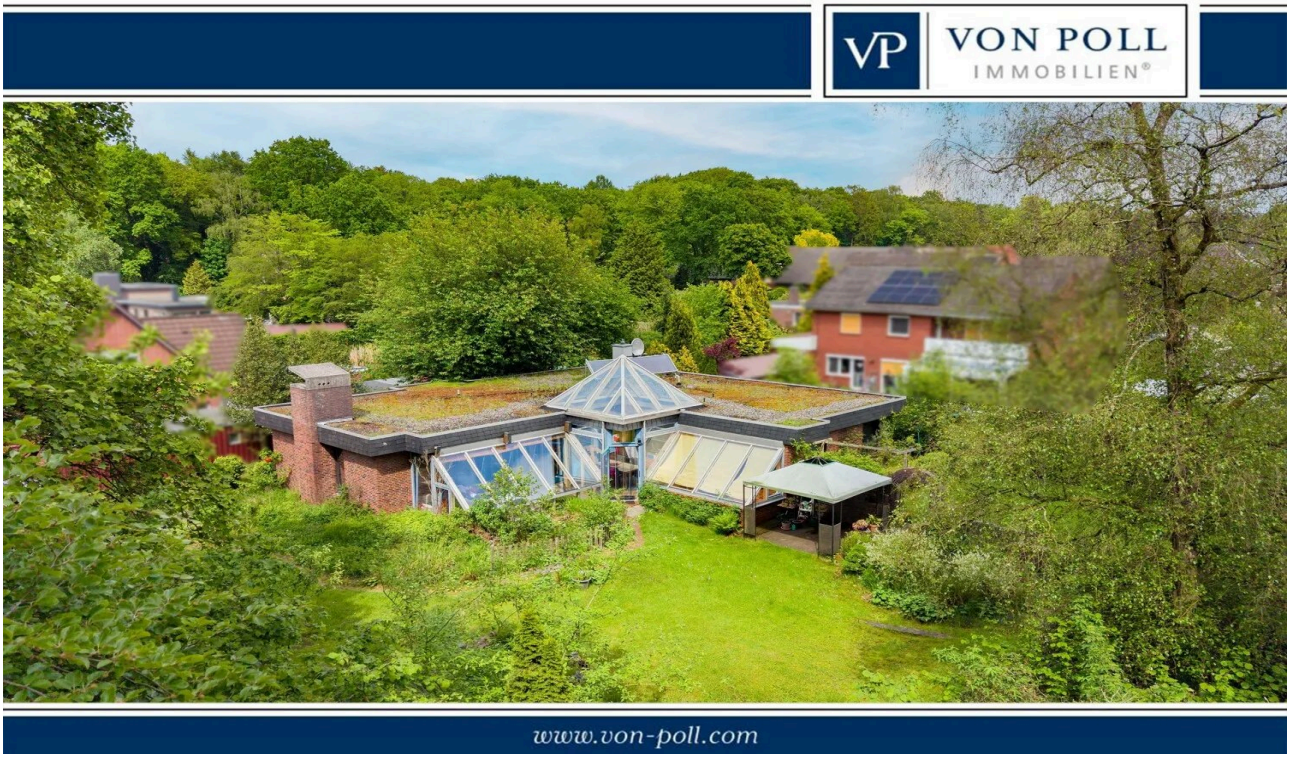
Aurich

Architektenbungalow in Aurich – ruhige Waldrandlage & großzügiges Grundstück

Objektnummer: 26210002



KAUFPREIS: 260.000 EUR • WOHNFLÄCHE: ca. 126.59 m² • ZIMMER: 4 • GRUNDSTÜCK: 1402 m²

Objektnummer: 26210002 - 26607 Aurich

- Auf einen Blick
- Die Immobilie
- Auf einen Blick: Energiedaten
- Ein erster Eindruck
- Ausstattung und Details
- Alles zum Standort
- Sonstige Angaben
- Ansprechpartner

Objektnummer: 26210002 - 26607 Aurich

Auf einen Blick

Objektnummer	26210002
Wohnfläche	ca. 126.59 m²
Zimmer	4
Schlafzimmer	3
Badezimmer	1
Baujahr	1977
Stellplatz	1 x Garage

Kaufpreis	260.000 EUR
Haustyp	Einfamilienhaus
Provision	Käuferprovision 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Zustand der Immobilie	gepflegt
Bauweise	Massiv
Nutzfläche	ca. 42 m²
Ausstattung	Terrasse, Gäste-WC, Kamin, Einbauküche

Objektnummer: 26210002 - 26607 Aurich

Auf einen Blick: Energiedaten

Heizungsart	Ofenheizung
Wesentlicher Energieträger	Gas
Energieausweis gültig bis	03.02.2035
Befeuerung	Gas

Energieausweis	Bedarfsausweis
Endenergiebedarf	218.6 kWh/m²a
Energie-Effizienzklasse	G
Baujahr laut Energieausweis	1977

Objektnummer: 26210002 - 26607 Aurich

Die Immobilie





Objektnummer: 26210002 - 26607 Aurich

Die Immobilie





Objektnummer: 26210002 - 26607 Aurich

Die Immobilie





Objektnummer: 26210002 - 26607 Aurich

Die Immobilie





Objektnummer: 26210002 - 26607 Aurich

Die Immobilie



Objektnummer: 26210002 - 26607 Aurich

Ein erster Eindruck

Dieses individuell geplante Architektenhaus aus den 70er Jahren verbindet zeittypischen Charme mit einem großzügigen Raumgefühl und einer ruhigen Waldrandlage. Auf ca. 126 m² Wohnfläche und einem weitläufigen Grundstück von etwa 1.402 m² bietet sich ein Zuhause, das durch seine klare Formensprache, den besonderen Grundriss und ein harmonisches Gesamtbild überzeugt. Die Immobilie wurde in massiver Bauweise errichtet und fortlaufend instand gehalten sowie an heutige Anforderungen angepasst.

Im Mittelpunkt steht der großzügige, offen gestaltete Wohnbereich, der dem Haus seinen besonderen Charakter verleiht. Licht, Weite und der Bezug zur Natur prägen das Wohngefühl – ganz im Stil der 70er Jahre, in denen offene Grundrisse und große Fensterflächen bewusst als architektonisches Element eingesetzt wurden. Ein Kamin sorgt an kühleren Tagen für behagliche Wärme und unterstreicht die individuelle Atmosphäre.

Ein besonderes Highlight ist der im Jahr 1991 ergänzte Wintergarten, der den Wohnbereich deutlich erweitert. Hier entsteht ein heller Lieblingsplatz mit freiem Blick ins Grüne und einem angenehmen Übergang zwischen Innenraum und Garten. Die rundum erneuerte Dacheindeckung sowie Schieferverkleidungen an den Dacheinfassungen tragen ebenso zum gepflegten Erscheinungsbild bei wie eine wirksame Drainage rund um den Wintergarten.

Mit insgesamt vier Zimmern bietet das Haus vielseitige Nutzungsmöglichkeiten: Neben dem Wohnbereich stehen drei Schlafzimmer zur Verfügung, die sich flexibel als Schlaf-, Gäste- oder Arbeitszimmer einrichten lassen. Das geräumige Badezimmer ist mit einer Fußbodenerwärmung ausgestattet und ergänzt das komfortable Raumangebot.
Auch technisch wurde kontinuierlich modernisiert: Die Heizungsanlage wurde 2018 erneuert und sorgt für eine energieeffiziente Zentralheizung. Ergänzend stehen eine Ofenheizung sowie eine bereits 2005 installierte Solarthermieanlage zur Verfügung. Energetische Maßnahmen wie die Hohlschichtdämmung aus 2007 und teilweise erneuerte Fenster (1995) runden die Entwicklung der Immobilie ab. Für eine zukunftssichere Infrastruktur ist zudem ein Glasfaser-Lehrrohr vorhanden.

Der Garten greift die naturnahe Lage harmonisch auf. Ein liebevoll angelegter Gartenteich schafft eine besondere Atmosphäre, während ein Gartenhäuschen praktischen Stauraum für Geräte und Zubehör bietet.

Dieser Architektenbungalow überzeugt durch seinen offenen Wohncharakter, die besondere 70er-Jahre-Architektur, die ruhige Lage am Waldrand und den gepflegten

Zustand – ein idealer Lebensmittelpunkt für alle, die individuelles Wohnen mit Naturverbundenheit verbinden möchten.

Die Innenaufnahmen sind KI generiert.

Objektnummer: 26210002 - 26607 Aurich

Ausstattung und Details

- 2018 Heizung
- 2007 teilw. Heizkörper
- 2007 Hohlschichtdämmung mit Granulat
- 2005 Solarthermie
- 1995 teilw. kl. Fenster erneuert
- 1991 Anbau Wintergarten
- 1991 Schieferverkleidung Dacheinfassung
- 1990 Dacherneuerung
- Drainage um Wintergarten
- Wintergarten mit tieferen Fundamenten
- Kamin mit Bestandsschutz
- Fußbodenerwärmung in Badezimmer
- Einbauschränke aus Vollholz
- Gartenteich
- Gartenhäuschen
- Garage
- Glasfaser Lehrrohr
- Kanalisationsanschluss

Objektnummer: 26210002 - 26607 Aurich

Alles zum Standort

Aurich Stadt besticht als lebendige Kreisstadt im Herzen Ostfrieslands durch seine ausgewogene Bevölkerungsstruktur und ein moderates Wachstum, das eine harmonische Verbindung von Tradition und zukunftsorientiertem Lebensstil schafft. Mit rund 42.600 Einwohnern bietet die Stadt eine angenehme Größe, die sowohl urbanes Flair als auch naturnahe Ruhe ermöglicht. Die hervorragende Infrastruktur, die zentrale Lage sowie die vielfältigen Möglichkeiten für Arbeit, Bildung und Freizeit machen Aurich zu einem besonders attraktiven Wohnort für Familien, die Wert auf eine sichere und lebenswerte Umgebung legen.

Der Stadtteil Aurich präsentiert sich als ein familienfreundliches Wohngebiet mit einer stabilen Bevölkerungsentwicklung und einer hohen Lebensqualität. Die Nähe zum Stadtzentrum sowie die gute Anbindung an Bahn und Autobahn gewährleisten eine optimale Erreichbarkeit aller wichtigen Ziele. Die ruhige Nachbarschaft, gepaart mit einer umfassenden medizinischen Versorgung und einem breiten Angebot an Bildungseinrichtungen, schafft ideale Voraussetzungen für ein behütetes Aufwachsen der Kinder. Hier finden Familien ein Umfeld, das Geborgenheit und Gemeinschaftssinn fördert und gleichzeitig Raum für individuelle Entfaltung lässt.

In unmittelbarer Nähe laden vielfältige Freizeitmöglichkeiten zum gemeinsamen Erleben und Entspannen ein: Zahlreiche Spielplätze sind bereits in wenigen Gehminuten erreichbar, während Sportbegeisterte von der nahen Sportschule TAO und weiteren Sportanlagen profitieren, die fußläufig gut erreichbar sind. Für erholsame Stunden im Grünen sorgen mehrere Parks, die bequem zu Fuß erreichbar sind und zum Spazieren, Spielen oder Picknicken einladen. Das Familienzentrum Aurich sowie das Europahaus mit seinem kulturellen Angebot erweitern das Freizeitangebot und fördern den sozialen Zusammenhalt.

Bildung wird hier großgeschrieben: Kindertagesstätten und Kindergärten sind gut zu Fuß erreichbar, während Grundschulen in unmittelbarer Nähe liegen. Diese kurzen Wege ermöglichen eine stressfreie Organisation des Familienalltags und schaffen Sicherheit für Eltern und Kinder. Ergänzt wird das Angebot durch eine Berufsfachschule und die Heimvolkshochschule, die auch älteren Kindern und Jugendlichen vielfältige Lernmöglichkeiten bieten.

Die medizinische Versorgung ist mit mehreren Ärzten, Apotheken und der Ubbo-Emmius-Klinik hervorragend gewährleistet, was gerade für Familien ein beruhigendes Gefühl von Sicherheit und Fürsorge bedeutet. Einkaufsmöglichkeiten wie EDEKA und ALDI Nord sind fußläufig erreichbar und bieten eine bequeme Versorgung mit frischen Lebensmitteln und allem, was der tägliche Bedarf verlangt.

Mit einer guten Anbindung an den öffentlichen Nahverkehr – etwa den Buslinien an der B210/Abzw. Wiesenstraße, die fußläufig gut erreichbar ist – sind alle wichtigen Ziele der Stadt schnell und komfortabel erreichbar. So wird der Alltag für Familien spürbar erleichtert und gewinnt an Flexibilität.

Diese Lage in Aurich Stadt vereint auf einzigartige Weise Sicherheit, Komfort und eine lebendige Gemeinschaft, die Familien ein Zuhause bietet, in dem Kinder unbeschwert aufwachsen und Eltern sich rundum wohlfühlen können. Hier finden Sie den idealen Ort, um gemeinsam Zukunft zu gestalten und wertvolle Momente des Familienlebens in einer harmonischen Umgebung zu genießen.

Objektnummer: 26210002 - 26607 Aurich

Sonstige Angaben

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.

Objektnummer: 26210002 - 26607 Aurich

Ansprechpartner

Weitere Informationen erhalten Sie über Ihren Ansprechpartner:

Nils Onken

Fockenbollwerkstraße 1, 26603 Aurich
Tel.: +49 4941 - 99 03 98 0
E-Mail: ostfriesland@von-poll.com

Zum Impressum der von Poll Immobilien GmbH

www.von-poll.com