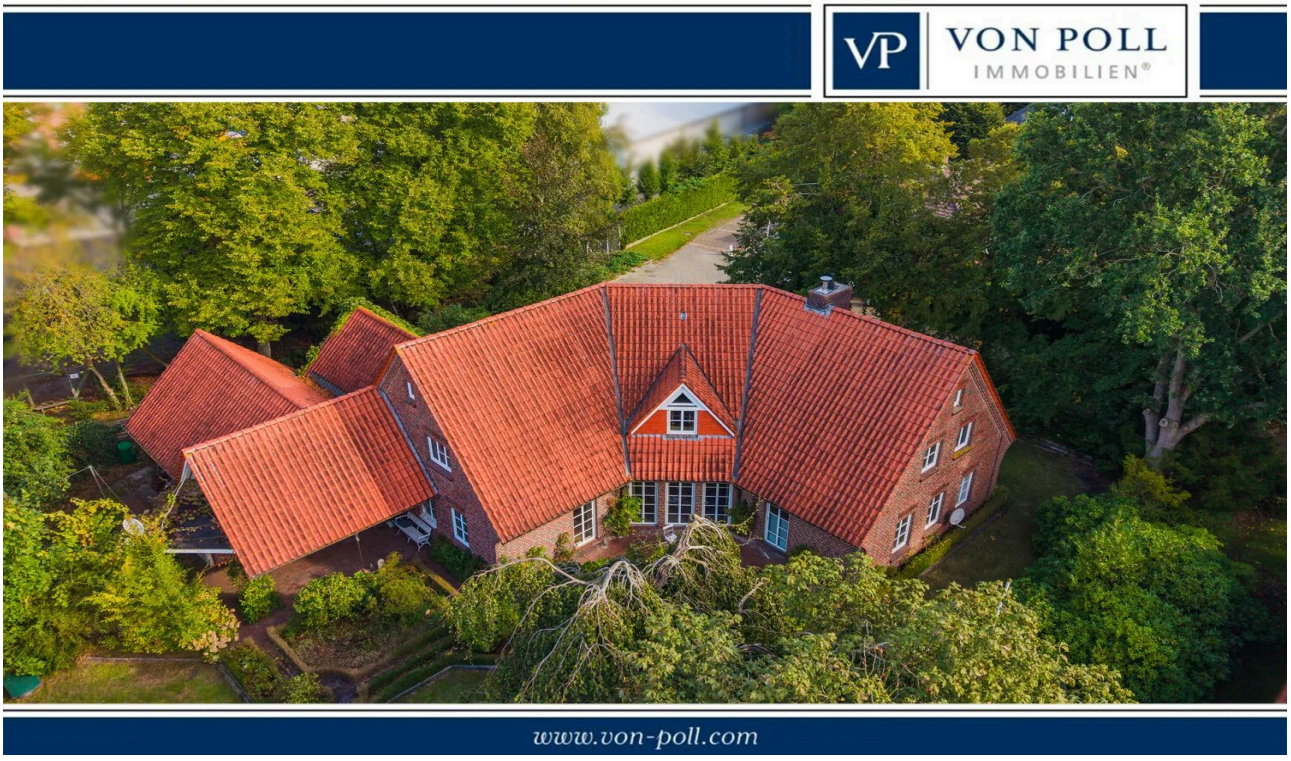
Aurich

Großzügiges Anwesen in zentraler Lage von Aurich

Objektnummer: 26210003



KAUFPREIS: 480.000 EUR • WOHNFLÄCHE: ca. 228.37 m² • ZIMMER: 6 • GRUNDSTÜCK: 1182 m²

Objektnummer: 26210003 - 26603 Aurich

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

Objektnummer: 26210003 - 26603 Aurich

Auf einen Blick

Objektnummer	26210003
Wohnfläche	ca. 228.37 m²
Dachform	Satteldach
Zimmer	6
Schlafzimmer	4
Badezimmer	2
Baujahr	1987
Stellplatz	1 x Freiplatz, 2 x Garage

Kaufpreis	480.000 EUR
Haustyp	Einfamilienhaus
Provision	Käuferprovision 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Modernisierung / Sanierung	2015
Zustand der Immobilie	renovierungsbedürftig
Bauweise	Massiv
Nutzfläche	ca. 62 m²
Ausstattung	Terrasse, Gäste-WC, Kamin, Einbauküche

Objektnummer: 26210003 - 26603 Aurich

Auf einen Blick: Energiedaten

Heizungsart	Fußbodenheizung	Energieausweis	Verbrauchsausweis
Wesentlicher Energieträger	Gas	Endenergie-verbrauch	134.6 kWh/m²a
Energieausweis gültig bis	13.02.2036	Energie-Effizienzklasse	E
Befeuerung	Gas	Baujahr laut Energieausweis	1987

Objektnummer: 26210003 - 26603 Aurich

Die Immobilie





Objektnummer: 26210003 - 26603 Aurich

Die Immobilie





Objektnummer: 26210003 - 26603 Aurich

Die Immobilie





Objektnummer: 26210003 - 26603 Aurich

Die Immobilie





Objektnummer: 26210003 - 26603 Aurich

Die Immobilie





Objektnummer: 26210003 - 26603 Aurich

Die Immobilie



Objektnummer: 26210003 - 26603 Aurich

Ein erster Eindruck

Dieses exklusive Einfamilienhaus präsentiert sich auf einem großzügigen Grundstück von ca. 1.182 m² und bietet mit einer Wohnfläche von ca. 228,37 m² ein komfortables und vielseitig nutzbares Zuhause. Die durchdachte Raumaufteilung mit insgesamt sechs Zimmern, darunter vier Schlafzimmer, schafft ideale Voraussetzungen für Familien, die Wert auf großzügiges Wohnen und ein angenehmes Wohnambiente legen.

Das Haus wurde 1987 in solider Bauweise errichtet und fortlaufend modernisiert. Die letzte umfassende Modernisierung erfolgte im Jahr 2015 mit der Erneuerung des Badezimmers im Erdgeschoss. Bereits 2010 wurde die Küche vollständig erneuert und erfüllt heutige Ansprüche an Funktionalität und zeitgemäßes Design. Das Wohnzimmer wird durch einen Kachelofen ergänzt, der gemeinsam mit der Zentralheizung für eine behagliche Beheizung des Hauses sorgt. Zusätzlich ist die Diele mit einer Fußbodenheizung ausgestattet.

Echtholzparkett und Fliesen verleihen den Wohnräumen eine hochwertige und warme Atmosphäre. Ein praktischer Hauswirtschaftsraum sowie zwei separate Vorratsräume bieten zusätzlichen Stauraum und erleichtern den Alltag. Ein Gäste-WC ergänzt das Raumangebot sinnvoll. Der großzügige, isolierte und leicht zugängliche Dachboden bietet darüber hinaus eine attraktive Ausbaureserve und eröffnet vielfältige Möglichkeiten zur Schaffung weiterer Wohn- oder Arbeitsfläche.

Zur Immobilie gehören eine Doppelgarage sowie zwei zusätzliche Außenstellplätze. Eine moderne Glasfaseranbindung gewährleistet eine schnelle und zuverlässige Internetverbindung und ist ideal für Homeoffice sowie moderne Multimedia-Anwendungen.

Der Garten mit einem liebevoll angelegten Gartenteich lädt zum Entspannen und Verweilen ein und unterstreicht den besonderen Charakter dieses Hauses. Die Umgebung spricht insbesondere Familien und Menschen an, die Wert auf großzügige Innen- und Außenbereiche legen. Ein besonderes Highlight ist hier die große Überdachte Terrasse, die bei Wind und Wetter einen schönen, geschützten Platz im Garten bietet.

Insgesamt bietet diese Immobilie eine gelungene Kombination aus durchdachtem Raumkonzept, hochwertiger Ausstattung und einem großzügigen Grundstück in zentraler Lage. Die vorgenommenen Modernisierungen sichern einen hohen Wohnkomfort.

Objektnummer: 26210003 - 26603 Aurich

Ausstattung und Details

Lage & Infrastruktur
- Sackgassenlage
- Zentrale Lage
- Glasfaser

Außenbereich & Parken
- Doppelgarage
- Gartenteich
- Sonnenterrasse
- Große überdachte Terrasse

Modernisierungen / Ausstattung mit Jahreszahlen
- 2010 Küche
- 2015 Badezimmer EG
- 2016 Gastherme

Raumangebot & praktische Nebenflächen
- Hauswirtschaftsraum
- Zwei Vorratsräume
- Gäste-WC

Wohnkomfort & Ausstattung
- Fußbodenheizung in der Diele
- Kachelofen
- Teilw. Echtholz Parkett

Dachgeschoss & Ausbaupotenzial
- Großzügiger Dachboden
- Ausbaureserve (isoliert)

Objektnummer: 26210003 - 26603 Aurich

Alles zum Standort

Gelegen im Herzen Ostfrieslands, präsentiert sich Aurich als eine Stadt, die Tradition und Moderne auf harmonische Weise verbindet. Im Kern von Aurich – der Innenstadt, finden Sie neben einer Vielzahl von Shoppingmöglichkeiten auch das beliebte Einkaufszentrum „Carolinenhof“.

Alle Bedürfnisse des täglichen Bedarfs und der medizinischen Versorgung werden in unmittelbarer Nähe gedeckt, so finden Sie fußläufig Supermärkte, eine Apotheke und die Ubbo-Emmius-Klinik.
Schulen sind in wenigen Fahrminuten oder auch ganz bequem mit dem Fahrrad schnell zu erreichen.

Aurich kann Ihnen außerdem ein großes Angebot für Ihre Freizeit machen. Neben einem Schwimmbad mit Saunalandschaft finden Sie hier auch ein modernes Kino. Für besonders aktive steht ein Kletterwald oder bei schlechtem Wetter eine Boulderhalle zur Verfügung.

In ca. 25 Fahrminuten erreichen Sie die ostfriesische Nordsee oder Fähranleger. Auch die Autobahnanbindung ist schnell zu erreichen.

Erleben Sie die Vorzüge von Aurich und lassen Sie sich von dem einzigartigen Charme dieser Stadt verzaubern. Diese Immobilie bietet die Möglichkeit, das Beste aus Stadt und Land gleichermaßen zu genießen.

Objektnummer: 26210003 - 26603 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: 26210003 - 26603 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