Aurich

Viel Platz im Herzen der Stadt – Einfamilienhaus mit flexiblem Nutzungspotenzial

Objektnummer: 262100241



KAUFPREIS: 390.000 EUR • WOHNFLÄCHE: ca. 172.33 m² • ZIMMER: 6 • GRUNDSTÜCK: 578 m²

Objektnummer: 262100241 - 26603 Aurich

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

Objektnummer: 262100241 - 26603 Aurich

Auf einen Blick

Objektnummer	262100241
Wohnfläche	ca. 172.33 m²
Dachform	Krüppelwalmdach
Zimmer	6
Schlafzimmer	4
Badezimmer	2
Baujahr	1989
Stellplatz	1 x Freiplatz, 1 x Garage

Kaufpreis	390.000 EUR
Haustyp	Einfamilienhaus
Provision	Käuferprovision 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Modernisierung / Sanierung	2023
Bauweise	Massiv
Nutzfläche	ca. 23 m²
Ausstattung	Terrasse, Gäste-WC, Einbauküche

Objektnummer: 262100241 - 26603 Aurich

Auf einen Blick: Energiedaten

Heizungsart	Zentralheizung
Wesentlicher Energieträger	Gas
Energieausweis gültig bis	07.11.2031
Befeuerung	Gas

Energieausweis	Bedarfsausweis
Endenergiebedarf	163 kWh/m²a
Energie-Effizienzklasse	F
Baujahr laut Energieausweis	1989

Objektnummer: 262100241 - 26603 Aurich

Die Immobilie





Objektnummer: 262100241 - 26603 Aurich

Die Immobilie





Objektnummer: 262100241 - 26603 Aurich

Die Immobilie





Objektnummer: 262100241 - 26603 Aurich

Die Immobilie





Objektnummer: 262100241 - 26603 Aurich

Ein erster Eindruck

Dieses gepflegte Einfamilienhaus aus dem Baujahr 1989 bietet mit einer Wohnfläche von ca. 172 m² auf einem 578 m² großen Grundstück viel Platz für individuelles Wohnen in zentraler Lage. Insgesamt stehen sechs Zimmer zur Verfügung, darunter vier gut geschnittene Schlafzimmer, sodass sich die Immobilie ideal für Familien oder Mehrgenerationenwohnen eignet. Durch die durchdachte Raumaufteilung ist zudem ein ebenerdiges Wohnen sowie eine Aufteilung in Erd- und Dachgeschoss möglich, was zusätzlichen Komfort und Flexibilität bietet.

Die hellen Wohnräume schaffen eine angenehme Wohnatmosphäre und bieten vielfältige Gestaltungsmöglichkeiten. Ergänzend steht ein Wintergarten zur Verfügung, der zusätzlichen Raum bietet und eine angenehme Verbindung zum Garten schafft. Darüber hinaus besteht die Möglichkeit, das Haus in zwei separate Wohneinheiten im Erdgeschoss und Dachgeschoss zu unterteilen, was sowohl für größere Familien als auch für eine teilweise Vermietung interessant sein kann.

In den letzten Jahren wurden bereits einige Modernisierungen vorgenommen: Die Gasheizung wurde im Jahr 2023 erneuert und sorgt für eine moderne und effiziente Wärmeversorgung. Zudem wurden die Bodenbeläge im Haus umfassend erneuert, was den Wohnräumen ein modernes und gepflegtes Erscheinungsbild verleiht. Eine neue Einbauküche ist ebenfalls vorhanden und fügt sich funktional in den Wohnbereich ein.

Eine Garage bietet einen praktischen Stellplatz für Ihr Fahrzeug sowie zusätzlichen Stauraum. Durch die zentrale Lage sind Einkaufsmöglichkeiten, Schulen, öffentliche Verkehrsmittel sowie weitere Einrichtungen des täglichen Bedarfs schnell erreichbar. Insgesamt handelt es sich um eine vielseitige Immobilie mit guten Nutzungsmöglichkeiten.

Objektnummer: 262100241 - 26603 Aurich

Ausstattung und Details

- zentrale Lage
- Einbauküche
- Garage
- Wintergarten
- Gastherme aus 2023
- Gäste-WC
- Terrasse in Südausrichtung
- mögliche Einliegerwohnung im Dachgeschoss
- 4 Schlafzimmer
- 2 Badezimmer, jeweils mit Badewanne
- Glasfaser
- teilw. Fußbodenerwärmung
- Einbauküche

Objektnummer: 262100241 - 26603 Aurich

Alles zum Standort

Das Einfamilienhaus befindet sich in zentraler Lage im Stadtgebiet von Aurich und überzeugt durch seine attraktive Kombination aus innenstadtnaher Wohnlage und guter Infrastruktur.

Die Auricher Innenstadt ist in wenigen Minuten bequem zu Fuß erreichbar. Dort stehen zahlreiche Einkaufsmöglichkeiten, Supermärkte, Bäckereien, Apotheken sowie verschiedene Dienstleistungsangebote für den täglichen Bedarf zur Verfügung. Auch Cafés, Restaurants und vielfältige Einzelhandelsgeschäfte prägen das lebendige Stadtbild und sorgen für eine hohe Aufenthaltsqualität.

Kindergärten, Schulen sowie weitere Bildungseinrichtungen befinden sich im Stadtgebiet und sind von der Immobilie aus gut erreichbar.

Durch die zentrale Lage innerhalb von Aurich sind zudem die umliegenden Städte und die ostfriesische Küstenregion gut angebunden. Die beliebte Nordseeküste mit ihren bekannten Küstenorten und Inselverbindungen ist mit dem Auto in überschaubarer Zeit erreichbar und bietet zahlreiche Möglichkeiten für Ausflüge und Erholung.

Insgesamt verbindet die Lage die Vorteile eines ruhigen Wohnumfelds mit der unmittelbaren Nähe zur Innenstadt und der damit verbundenen Infrastruktur.

Objektnummer: 262100241 - 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: 262100241 - 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