Aurich

Großzügiges Einfamilienhaus mit separater Einliegerwohnung in ruhiger Lage

Objektnummer: 262100351



KAUFPREIS: 249.000 EUR • WOHNFLÄCHE: ca. 185 m² • ZIMMER: 8 • GRUNDSTÜCK: 664 m²

Objektnummer: 262100351 - 26607 Aurich

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

Objektnummer: 262100351 - 26607 Aurich

Auf einen Blick

Objektnummer	262100351
Wohnfläche	ca. 185 m²
Dachform	Satteldach
Zimmer	8
Schlafzimmer	6
Badezimmer	4
Baujahr	1972
Stellplatz	3 x Freiplatz, 1 x Garage

Kaufpreis	249.000 EUR
Haustyp	Einfamilienhaus
Provision	Käuferprovision 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Modernisierung / Sanierung	2021
Bauweise	Massiv
Ausstattung	Terrasse, Gäste-WC, Einbauküche, Balkon

Objektnummer: 262100351 - 26607 Aurich

Auf einen Blick: Energiedaten

Wesentlicher Energieträger	Gas
Energieausweis gültig bis	01.04.2036
Befeuerung	Gas

Energieausweis	Bedarfsausweis
Endenergiebedarf	201.1 kWh/m²a
Energie-Effizienzklasse	G
Baujahr laut Energieausweis	1972

Objektnummer: 262100351 - 26607 Aurich

Die Immobilie





Objektnummer: 262100351 - 26607 Aurich

Die Immobilie





Objektnummer: 262100351 - 26607 Aurich

Die Immobilie





Objektnummer: 262100351 - 26607 Aurich

Die Immobilie





Objektnummer: 262100351 - 26607 Aurich

Die Immobilie





Objektnummer: 262100351 - 26607 Aurich

Die Immobilie





Objektnummer: 262100351 - 26607 Aurich

Ein erster Eindruck

Dieses gepflegte Einfamilienhaus mit separater Einliegerwohnung überzeugt durch seine großzügige Raumaufteilung, vielseitige Nutzungsmöglichkeiten und ein attraktives Grundstück mit ca. 664 m² Fläche. Die gesamte Wohnfläche beträgt ca. 185 m² und bietet ausreichend Platz für Familien sowie Mehrgenerationenwohnen.

Das Haupthaus wurde im Jahr 1978 durch einen Anbau erweitert, wodurch zusätzliche Wohnfläche geschaffen wurde. Ein besonderes Highlight ist der lichtdurchflutete Wintergarten (Baujahr 2006) mit Fußbodenerwärmung, der ganzjährig als angenehmer Aufenthaltsraum genutzt werden kann.

Die separate Einliegerwohnung oberhalb der Garage (ausgebaut 1990) eignet sich ideal für Familienangehörige oder zur Vermietung und bietet dadurch zusätzliche Flexibilität.

Für wohlige Wärme sorgt eine moderne Gastherme aus dem Jahr 2021, die mit einem 114-Liter-Warmwasserspeicher ausgestattet ist und eine zuverlässige sowie zeitgemäße Heiz- und Warmwasserversorgung gewährleistet.

Im Außenbereich lädt eine überdachte Terrasse zum Verweilen ein. Die Garage sowie drei zusätzliche PKW-Stellplätze bieten ausreichend Parkmöglichkeiten für Bewohner und Gäste.

Das Haus ist teilweise unterkellert und verfügt über doppelverglaste Kunststofffenster (1992). Eine Einblasdämmung im Mauerwerk trägt zusätzlich zur Verbesserung der Energieeffizienz bei.

Diese Immobilie vereint großzügiges Wohnen mit praktischen Zusatzflächen und bietet vielfältige Nutzungsperspektiven.

Objektnummer: 262100351 - 26607 Aurich

Ausstattung und Details

- Gastherme mit 114 Liter Warmwasserspeicher von 2021
- Einbauküche
- Einliegerwohnung oberhalb der Garage (1990)
- Erweiterung der Wohnfläche über einen Anbau angrenzend am Wohnzimmer (1978)
- überdachte Terrasse
- Garage
- 3 PKW-Stellplätze
- Wintergarten mit Fußbodenerwärmung (2006)
- doppelverglaste Kunststofffenster (1992)
- Gäste-WC
- Teilunterkellerung
- Einblasdämmung im Mauerwerk (2019)

Objektnummer: 262100351 - 26607 Aurich

Alles zum Standort

Das Einfamilienhaus befindet sich in Sandhorst, einem äußerst gefragten Stadtteil der Stadt Aurich im Herzen Ostfrieslands. Die Lage verbindet auf ideale Weise zentrale Infrastruktur mit hohem Freizeit- und Erholungswert.

Einkaufsmöglichkeiten, Schulen, Kindergärten, Ärzte sowie gastronomische Angebote befinden sich in unmittelbarer Nähe und machen den Alltag angenehm und unkompliziert. Auch die Innenstadt von Aurich ist schnell erreichbar – ob mit dem Auto oder mit dem Fahrrad.

Trotz der guten infrastrukturellen Anbindung genießt man in Sandhorst ein ruhiges und naturnahes Wohnumfeld. Nur wenige Minuten entfernt liegt das beliebte Erholungsgebiet Tannenhausen, das mit weitläufigen Waldgebieten und einem einladenden Badesee beste Bedingungen für Spaziergänge, Radtouren und sommerliche Freizeitaktivitäten bietet.

Die Kombination aus familienfreundlicher Umgebung, wohnortnaher Versorgung und naturverbundener Lebensqualität macht diese Lage besonders attraktiv – sowohl für Paare, Familien als auch für Menschen, die Wohnen und Erholung miteinander verbinden möchten.

Auch die beliebte Nordseeküste erreichen Sie nach einer ca. 30-minütigen Anfahrt und damit auch die Fähranleger zu den ostfriesischen Inseln, welche wunderbare Tagesausflüge ermöglichen.

Objektnummer: 262100351 - 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: 262100351 - 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