Aurich

Hochwertig modernisiertes Raumwunder in Aurich-Extum

Objektnummer: 262100532



KAUFPREIS: 395.000 EUR • WOHNFLÄCHE: ca. 210 m² • ZIMMER: 6 • GRUNDSTÜCK: 849 m²

Objektnummer: 262100532 - 26605 Aurich

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

Objektnummer: 262100532 - 26605 Aurich

Auf einen Blick

Objektnummer	262100532
Wohnfläche	ca. 210 m²
Dachform	Walmdach
Zimmer	6
Schlafzimmer	4
Badezimmer	2
Baujahr	1978
Stellplatz	2 x Freiplatz, 1 x Garage

Kaufpreis	395.000 EUR
Haustyp	Einfamilienhaus
Provision	Käuferprovision 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Modernisierung / Sanierung	2021
Zustand der Immobilie	gepflegt
Bauweise	Massiv
Nutzfläche	ca. 47 m²
Ausstattung	Terrasse, Gäste-WC, Sauna, Kamin, Einbauküche, Balkon

Objektnummer: 262100532 - 26605 Aurich

Auf einen Blick: Energiedaten

Heizungsart	Zentralheizung	Energieausweis	Verbrauchsausweis
Wesentlicher Energieträger	Gas	Endenergie-verbrauch	168.7 kWh/m²a
Energieausweis gültig bis	06.05.2036	Energie-Effizienzklasse	F
Befeuerung	Gas	Baujahr laut Energieausweis	1978

Objektnummer: 262100532 - 26605 Aurich

Die Immobilie





Objektnummer: 262100532 - 26605 Aurich

Die Immobilie





Objektnummer: 262100532 - 26605 Aurich

Die Immobilie





Objektnummer: 262100532 - 26605 Aurich

Die Immobilie

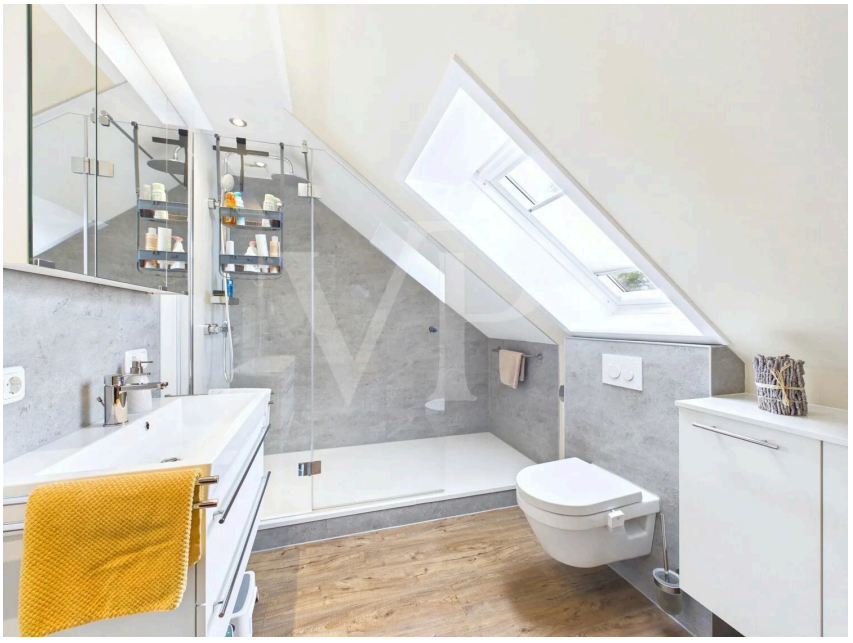




Objektnummer: 262100532 - 26605 Aurich

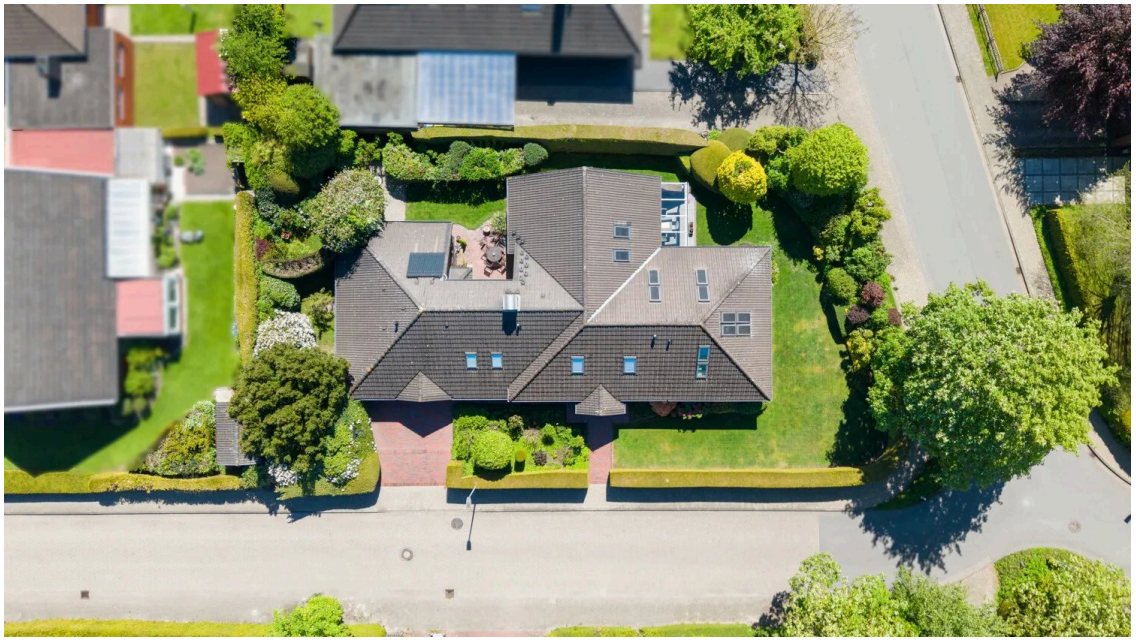
Die Immobilie





Objektnummer: 262100532 - 26605 Aurich

Die Immobilie



Objektnummer: 262100532 - 26605 Aurich

Ein erster Eindruck

Dieses gepflegte Einfamilienhaus aus dem Jahr 1978 präsentiert sich auf einem großzügigen Grundstück von ca. 849 m² mit einer Gesamtwohnfläche von etwa 210 m². Mit insgesamt 6 Zimmern, davon 4 Schlafzimmer und 2 modernisierte Bäder, eignet sich die Immobilie optimal für unterschiedliche Wohnbedürfnisse. Zusätzlich wurde 2021 eine umfassende Modernisierung durchgeführt, um den heutigen Ansprüchen an Komfort und Ausstattung gerecht zu werden.

Die großzügige Wohnfläche verteilt sich auf wohldurchdachte Räume. Im Herzen des Hauses befindet sich der Wohn- und Essbereich, ausgestattet mit einem Kachelofen von Hark, der an kühlen Tagen für behagliche Wärme sorgt. Der Wohnraum besticht durch bodentiefe, doppelt verglaste Kunststofffenster, die einen herrlichen Ausblick ins Grüne bieten und einen direkten Zugang zur Hauptterrasse ermöglichen. Das lichtdurchflutete Ambiente entsteht durch die weitläufigen Fensterfronten und den offenen Schnitt. Die Hauptterrasse ist mit einer hochwertigen Glasüberdachung sowie einer elektrischen Markise versehen – ideal für den Aufenthalt im Freien bei jedem Wetter.

Der Boden im Wohn- und Essbereich sowie in weiteren Räumen wirkt durchgängig und modern, in optisch ansprechendem Holzdekor, das eine warme Atmosphäre schafft. Die Küche beeindruckt durch eine Alno-Einbauküche, ausgestattet mit hochwertigen Bosch-Elektrogeräten. Hier wurde besonderer Wert auf Funktionalität und Qualität gelegt.

Die Bäder und das Gäste-WC wurden im Rahmen der Modernisierung komplett erneuert und präsentieren sich heute modern und funktional. Zu den Neuerungen zählen hochwertig verarbeitete Sanitärobjekte, eine ebenerdige Dusche sowie ansprechende Fliesenarbeiten.

Die Räumlichkeiten lassen sich flexibel nutzen, ein getrennter Wirtschaftsbereich bietet zusätzlichen Komfort im Alltag. Die hochwertige Sauna ist eine Besonderheit dieser Immobilie und lädt zur Entspannung in den eigenen vier Wänden ein.

Die technische Ausstattung befindet sich auf aktuellem Stand: Die Elektrik wurde vollständig erneuert und auf die Anforderungen an moderne Elektromobilität vorbereitet (inklusive Wallbox-Anschlussmöglichkeit). Die Zentralheizung kombiniert eine Gastherme von 2011 mit effizienter Solarthermie.

Die Außenanlagen zeigen sich gepflegt; die Zufahrt ist mit Bockhorner Klinker gepflastert. Für Fahrzeuge stehen eine Garage, ein Carport sowie zwei Außenstellplätze zur Verfügung. Die Frühstücksterrasse ergänzt die Gesamtfläche um

einen weiteren attraktiven Außenbereich.

Dank der zentralen Lage sind Einkaufsmöglichkeiten, Schulen und öffentliche Verkehrsanbindungen bequem erreichbar. Dieses Einfamilienhaus verbindet den Komfort einer zeitgemäßen Ausstattung mit einer großzügigen Wohnfläche und gelungenem, modernisiertem Ambiente – ein ideales Zuhause für alle, die Wert auf zeitgemäßes Wohnen in gepflegtem Umfeld legen.

Objektnummer: 262100532 - 26605 Aurich

Ausstattung und Details

- Einbauküche mit Bosch-Elektrogeräten
- Gastherme von 2011
- Sauna
- modernisierte Bäder und Gästetoilette
- neue Innentüren
- ebenerdige Dusche
- Garage
- Carport
- Hauptterrasse mit Glasüberdachung und elektrischer Markise
- Pflasterung der Auffahrt mit Bockhorner Klinker
- Frühstücksterrasse
- doppelverglaste Kunststofffenster
- Boden- und Wandbeläge umfangreich renoviert
- Kachelofen von Hark
- neue Elektrik mit Wallbox-Anschlussmöglichkeit
- Solarthermie
- zentrale Lage

Objektnummer: 262100532 - 26605 Aurich

Alles zum Standort

Der Stadtteil Extum liegt westlich der Innenstadt von Aurich und zählt zu den besonders gefragten Wohnlagen der Kreisstadt. Durch die unmittelbare Nähe zur Kernstadt ist das Zentrum von Aurich in wenigen Minuten erreichbar – sowohl mit dem Auto als auch bequem mit dem Fahrrad oder öffentlichen Verkehrsmitteln.

Extum überzeugt insbesondere durch seine hervorragende und familienfreundliche Infrastruktur. Direkt im bzw. angrenzend an den Stadtteil befindet sich ein großes Schulzentrum mit weiterführenden Schulen und berufsbildenden Einrichtungen, sodass alle Schulformen wohnortnah verfügbar sind. Dies ermöglicht kurze Wege und eine ideale Vereinbarkeit von Familie und Alltag.

Auch die Nahversorgung ist ausgezeichnet: Ein umfangreiches Gewerbegebiet mit Supermärkten, Discountern, Fachmärkten und weiteren Einkaufsmöglichkeiten deckt den täglichen Bedarf vollständig ab. Ergänzend profitieren Bewohner von der Nähe zur Auricher Innenstadt mit vielfältigen Einzelhandels-, Gastronomie- und Freizeitangeboten.

Extum zeichnet sich durch eine gewachsene, familienfreundliche Wohnstruktur mit zahlreichen Einfamilienhäusern, modernen Neubaugebieten und viel Grün aus. Ruhige Wohnstraßen, Spielmöglichkeiten sowie nahegelegene Natur- und Erholungsflächen schaffen ein ideales Umfeld für Familien mit Kindern. Gleichzeitig sorgt die Mischung aus ländlichem Charakter und urbaner Nähe für eine hohe Lebensqualität.

Insgesamt bietet Extum eine attraktive Kombination aus ruhigem Wohnen im Grünen, hervorragender Infrastruktur und schneller Erreichbarkeit der Auricher Innenstadt – ein Standort, der besonders bei Familien sehr beliebt ist.

Objektnummer: 262100532 - 26605 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: 262100532 - 26605 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