Aurich

Exklusives Anwesen auf 8.946 m² – KfW-55, Erdwärme & Tierhaltung möglich

Objektnummer: 262100551



KAUFPREIS: 784.000 EUR • WOHNFLÄCHE: ca. 196 m² • ZIMMER: 5 • GRUNDSTÜCK: 8946 m²

Objektnummer: 262100551 - 26607 Aurich

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

Objektnummer: 262100551 - 26607 Aurich

Auf einen Blick

Objektnummer	262100551
Wohnfläche	ca. 196 m²
Dachform	Satteldach
Zimmer	5
Schlafzimmer	4
Badezimmer	3
Baujahr	2009
Stellplatz	1 x Carport, 2 x Freiplatz, 1 x Garage

Kaufpreis	784.000 EUR
Haustyp	Einfamilienhaus
Provision	Käuferprovision 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Modernisierung / Sanierung	2022
Zustand der Immobilie	modernisiert
Bauweise	Massiv
Nutzfläche	ca. 128 m²
Ausstattung	Terrasse, Gäste-WC, Einbauküche

Objektnummer: 262100551 - 26607 Aurich

Auf einen Blick: Energiedaten

Heizungsart	Fußbodenheizung
Wesentlicher Energieträger	Erdwärme
Energieausweis gültig bis	02.06.2036
Befeuerung	Erdwärme

Energieausweis	Bedarfsausweis
Endenergiebedarf	24.7 kWh/m²a
Energie-Effizienzklasse	A+
Baujahr laut Energieausweis	2009

Objektnummer: 262100551 - 26607 Aurich

Die Immobilie





Objektnummer: 262100551 - 26607 Aurich

Die Immobilie





Objektnummer: 262100551 - 26607 Aurich

Die Immobilie





Objektnummer: 262100551 - 26607 Aurich

Die Immobilie

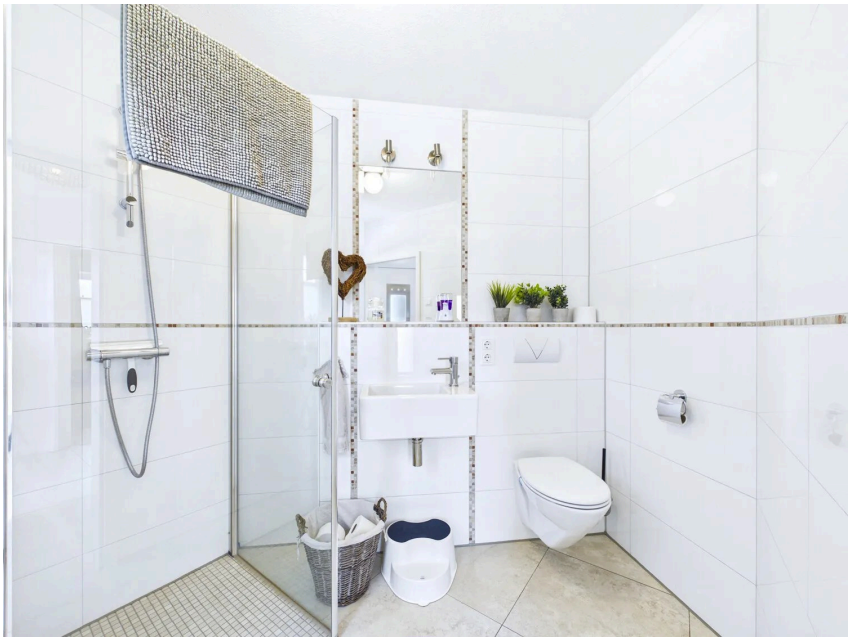




Objektnummer: 262100551 - 26607 Aurich

Die Immobilie





Objektnummer: 262100551 - 26607 Aurich

Die Immobilie





Objektnummer: 262100551 - 26607 Aurich

Die Immobilie





Objektnummer: 262100551 - 26607 Aurich

Die Immobilie





Objektnummer: 262100551 - 26607 Aurich

Die Immobilie



Objektnummer: 262100551 - 26607 Aurich

Ein erster Eindruck

Dieses außergewöhnliche Anwesen vereint modernes, energieeffizientes Wohnen mit einem einzigartigen Platzangebot und einer seltenen Grundstücksgröße mitten in Aurich. Auf ca. 8.946 m² präsentiert sich die Immobilie als wahres Paradies für Naturliebhaber, Familien und Tierfreunde sowie für alle, die Wert auf maximale Privatsphäre und Freiraum legen. Eine Erweiterung der Grundstücksfläche auf bis zu ca. 12.000 m² ist ebenfalls möglich. Trotz der idyllischen und ruhigen Atmosphäre profitieren Sie von der hervorragenden Nähe zur Auricher Innenstadt – eine Kombination, die nur selten zu finden ist.

Das ursprünglich 2009 errichtete Niedrigenergiehaus wurde 2015 durch einen stilvollen Zwischenbau erweitert und verfügt heute über ca. 196 m² Wohnfläche. Das ebenerdige Wohnkonzept verbindet hohen Komfort mit einer vielseitigen Nutzbarkeit und eignet sich ideal für Familien, Paare oder auch altersgerechtes Wohnen.

Bereits beim Betreten des Hauses wird die hochwertige Ausstattung spürbar. Große Fensterflächen mit Dreifachverglasung sorgen für helle, lichtdurchflutete Räume und traumhafte Ausblicke ins Grüne. Hochwertige Parkettböden und edle Steinfliesen schaffen eine moderne und zeitlose Wohnatmosphäre. Sämtliche Räume wurden neu gespachtelt und präsentieren sich in einem äußerst gepflegten, neuwertigen Zustand.

Das Herzstück bildet der großzügige Wohn- und Essbereich mit direktem Zugang zum überdachten Sommergarten. Der ca. 6 m x 4 m große Sommergarten sowie die ebenfalls ca. 6 m x 4 m große Terrassenüberdachung schaffen einen herrlichen Übergang zwischen Innen- und Außenbereich und laden zu entspannten Stunden mit Blick in die weitläufige Natur ein. Die moderne Einbauküche aus dem Jahr 2022 fügt sich harmonisch in das Wohnkonzept ein.

Auch energetisch überzeugt die Immobilie. Das KfW-55-Effizienzhaus verfügt über eine Erdwärmepumpe, eine 7,7 kW Photovoltaikanlage, eine zusätzliche Solaranlage zur Warmwasseraufbereitung sowie einen Warmwasserspeicher. Besonders attraktiv ist der bestehende Einspeisevertrag der Photovoltaikanlage mit erhöhter Vergütung bis 2029. Aktuell werden hieraus rund 260 € monatliche Rückvergütung erzielt. Ergänzt wird das Energiekonzept durch eine zentrale Lüftungsanlage, ein ausgedämmtes Dach, verschraubte Dachziegel und Fußbodenheizung mit Wärmerückgewinnung.

Ein weiteres Highlight ist die großzügige Doppelgarage mit ca. 10 m x 8 m. Sie bietet Platz für zwei Fahrzeuge sowie ausreichend Raum für Fahrräder, Gartengeräte, Werkzeuge und Hobbys. Das bereits gedämmte Dachgeschoss stellt zudem eine attraktive Ausbaureserve dar. Die vorhandene Isolierung schafft beste Voraussetzungen, um die Fläche mit überschaubarem Aufwand beispielsweise als

Hobbyraum, Fitnessbereich, Atelier, Büro oder zusätzliche Nutzfläche auszubauen.

Auch das weitläufige Grundstück eröffnet außergewöhnliche Möglichkeiten. Besonders hervorzuheben ist die mögliche Tierhaltung. Die Errichtung eines Stalls für bis zu zwei Pferde wäre genehmigungsfähig – ein außergewöhnliches Merkmal in dieser zentralen Lage. Wer sich ein Zuhause mit viel Natur, Privatsphäre und Platz für Mensch und Tier wünscht, findet hier eine seltene Gelegenheit.

Die Immobilie ist ab dem 01.02.2027 verfügbar.

Objektnummer: 262100551 - 26607 Aurich

Ausstattung und Details

Einzigartiges Grundstück - Wärmepumpe mit Erdwärme - PV Anlage 7,7 kW - Solaranlage für Wasser - Warmwasserspeicher - Neue Einbauküche aus 2022 - Ebenerdiges Wohnen - Fußbodenheizung - Dreifachverglasung - Doppelgarage 10mx8m mit Ausbaureserve - Parkett - Hochwertige Steinfliesen - Zentrale Lüftungsanlage - Überdachter Sommergarten 6mx4m mit direktem Blick ins Grüne - Neuwertige Türen & Böden - Energiesparhaus KfW 55 - Verschraubte Dachziegel - Ausgedämmtes Dach - Glasfaser - Klein Kläranlage - Jeder Raum neu gespachtelt - Hauswirtschaftsraum mit kleinem Bad - Gäste WC

Objektnummer: 262100551 - 26607 Aurich

Alles zum Standort

Die Immobilie befindet sich in ruhiger und familienfreundlicher Wohnlage im beliebten Auricher Stadtteil Sandhorst. Die Umgebung ist geprägt von gepflegter Wohnbebauung, wenig Durchgangsverkehr sowie einer angenehmen Nachbarschaft – ideal für Familien, Berufspendler und alle, die naturnah wohnen möchten, ohne auf eine gute Infrastruktur verzichten zu müssen.

Besonders Familien profitieren von der hervorragenden Infrastruktur im direkten Umfeld. Kindergärten und Betreuungseinrichtungen wie die Kita Wirbelwind befinden sich praktisch in unmittelbarer Nähe. Auch die Grundschule Sandhorst ist schnell erreichbar und macht den Standort besonders attraktiv für junge Familien. Ergänzt wird das Bildungsangebot durch weiterführende Schulen, Sportvereine und zahlreiche Freizeitmöglichkeiten in Aurich.

Für Kinder und Familien bietet die Region zahlreiche Freizeit- und Ausflugsmöglichkeiten. Beliebte Ziele wie das ENERGIE ERLEBNIS ZENTRUM Ostfriesland (EEZ Aurich), der Kletterwald Aurich oder der Indoor-Freizeitpark Space Magic - Freizeit Park sorgen ganzjährig für abwechslungsreiche Freizeitgestaltung. Auch Naturfreunde kommen auf ihre Kosten: Spaziergänge oder Fahrradtouren durch den Sandhorster Wald bieten einen hohen Erholungswert direkt vor der Haustür.

Ein weiterer großer Pluspunkt ist die Nähe zur Nordsee und zu den ostfriesischen Küstenorten. Das Nordseebad Norddeich mit Fähranbindung zu den Inseln Norderney und Juist ist in etwa 35–40 Minuten mit dem Auto erreichbar. Auch beliebte Ausflugsziele wie Greetsiel, Dornumersiel oder der Naturstrand Hilgenriedersiel - Der einzige Naturstrand mitten im Nationalpark Wattenmeer laden zu spontanen Tagesausflügen ans Meer ein. Dadurch verbindet die Lage auf ideale Weise ruhiges Wohnen im Grünen mit echtem Nordsee- und Urlaubsflair.

Die Auricher Innenstadt mit ihrer charmanten Fußgängerzone, zahlreichen Cafés, Restaurants und Einkaufsmöglichkeiten ist nur wenige Fahrminuten entfernt. Gleichzeitig ermöglicht die gute Verkehrsanbindung eine schnelle Erreichbarkeit der umliegenden Städte wie Emden, Norden oder Leer.

Insgesamt bietet diese Lage eine perfekte Kombination aus familienfreundlichem Wohnen, naturnaher Umgebung, hoher Lebensqualität und der besonderen Nähe zur ostfriesischen Nordseeküste – ein idealer Lebensmittelpunkt für Familien und alle, die das entspannte Leben in Ostfriesland genießen möchten.

Objektnummer: 262100551 - 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: 262100551 - 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