Aurich

# Familienleben im Grünen - großzügiger Garten und lichtdurchflutete Räume mitten in Aurich

*Objektnummer: 26210074*




KAUFPREIS: 329.000 EUR • WOHNFLÄCHE: ca. 125 m² • ZIMMER: 5 • GRUNDSTÜCK: 955 m²

Objektnummer: 26210074 - 26603 Aurich


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

Objektnummer: 26210074 - 26603 Aurich

# Auf einen Blick

| | |
|---|---|
| Objektnummer | 26210074 |
| Wohnfläche | ca. 125 m² |
| Dachform | Satteldach |
| Zimmer | 5 |
| Schlafzimmer | 3 |
| Badezimmer | 1 |
| Baujahr | 1959 |
| Stellplatz | 1 x Carport |

| | |
|---|---|
| Kaufpreis | 329.000 EUR |
| Haustyp | Einfamilienhaus |
| Provision | Käuferprovision 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises |
| Modernisierung / Sanierung | 2026 |
| Zustand der Immobilie | gepflegt |
| Bauweise | Massiv |
| Ausstattung | Terrasse, Gäste-WC, Kamin, Einbauküche |

Objektnummer: 26210074 - 26603 Aurich

# Auf einen Blick: Energiedaten

| | |
|---|---|
| Heizungsart | Zentralheizung |
| Wesentlicher Energieträger | Gas |
| Energieausweis gültig bis | 16.08.2036 |
| Befeuerung | Gas |

| | |
|---|---|
| Energieausweis | Bedarfsausweis |
| Endenergiebedarf | 245.4 kWh/m²a |
| Energie-Effizienzklasse | G |
| Baujahr laut Energieausweis | 1959 |

Objektnummer: 26210074 - 26603 Aurich

# Die Immobilie





Objektnummer: 26210074 - 26603 Aurich

# Die Immobilie





Objektnummer: 26210074 - 26603 Aurich

# Die Immobilie





Objektnummer: 26210074 - 26603 Aurich

# Die Immobilie





Objektnummer: 26210074 - 26603 Aurich

# Die Immobilie





Objektnummer: 26210074 - 26603 Aurich

# Die Immobilie





Objektnummer: 26210074 - 26603 Aurich

# Ein erster Eindruck

Ein freistehendes Einfamilienhaus auf einem großzügigen Grundstück, eingebettet in einen herrlich gewachsenen Garten und gleichzeitig nur wenige Minuten vom Stadtzentrum entfernt. Wer die Vorzüge einer zentralen Lage genießen möchte, ohne auf Ruhe, Privatsphäre und viel Grün zu verzichten, findet hier ein Zuhause mit außergewöhnlicher Lebensqualität. Eine ideale Immobilie für Familien, Paare oder alle, die das Besondere suchen.

Auf einem rund 955 m² großen, liebevoll eingewachsenen Grundstück verbindet die Immobilie urbanes Leben mit naturnahem Wohnen. Das Stadtzentrum mit Einkaufsmöglichkeiten, Cafés, Restaurants und allen Einrichtungen des täglichen Bedarfs erreichen Sie in wenigen Minuten, während Sie zu Hause eine angenehm ruhige und grüne Wohnatmosphäre genießen.
Bereits beim Betreten des Grundstücks vermittelt der klassische Klinkerbau mit seinem charakteristischen Satteldach einen gepflegten und zeitlosen Eindruck. Der schön angelegte Garten umschließt das Haus und bietet zahlreiche Rückzugsorte – ob für entspannte Stunden auf der Terrasse, gesellige Abende oder als Spielparadies für Kinder.
Auf rund 125 m² Wohnfläche verteilen sich fünf gut geschnittene Zimmer. Herzstück des Hauses ist der helle Wohn- und Essbereich mit großen Fensterflächen und Blick in den Garten. Ein hochwertiger Speckstein-Kaminofen sorgt besonders an kühleren Tagen für eine behagliche Atmosphäre. Die moderne Küche aus dem Jahr 2013 ist mit hochwertigen Neff-Einbaugeräten sowie einer Kühl-/Gefrierkombination (2020) ausgestattet und fügt sich harmonisch in das Wohnkonzept ein.
Im Obergeschoss stehen Ihnen drei Schlafzimmer sowie ein großzügiges Vollbad mit Dusche, Badewanne und zwei Waschtischen zur Verfügung. Der ausgebaute Spitzboden bietet zusätzliche Möglichkeiten als Homeoffice, Hobbyraum oder Rückzugsort.
Auch technisch befindet sich die Immobilie in einem gepflegten Zustand. Umfangreiche Modernisierungen – darunter die Erneuerung der Heizungsanlage, Arbeiten an Elektrik und Heizungsleitungen, die Dach- und Hohlschichtdämmung sowie der Austausch verschiedener Fenster – schaffen eine solide Grundlage für komfortables Wohnen.
Ergänzt wird das Angebot durch praktische Nutzflächen im Keller mit Heizungsraum und zusätzlichem Abstellraum sowie einem Doppelcarport mit zwei Stellplätzen direkt am Haus.

Freistehende Einfamilienhäuser in dieser Lage sind in Aurich eine echte Seltenheit. Wer die Vorzüge einer zentralen Innenstadtlage genießen möchte, ohne auf Ruhe, Privatsphäre und ein großzügiges Grundstück verzichten zu müssen, findet hier ein

Zuhause mit außergewöhnlicher Lebensqualität. Fordern Sie noch heute unser ausführliches Exposé an – wir freuen uns auf Ihre Anfrage.

Objektnummer: 26210074 - 26603 Aurich

# Ausstattung und Details

•Heizung 2012 von Buderus + 130 Liter Warmwasserspeicher
•Heizkörper 1995 + Leitungen neu
•Elektrik 1995: von 2adrig auf 3adrig alles neu + Sicherungskasten neu
•Fenster - teilweise 1988, Esszimmer 2014, Dachgeschoss 2000
•Dach 2006 neu: aufgedoppelt, gedämmt mit 160er Wolle, Tonpfannen
•Gauben und Dachfenster 2000 neu
•Küche von Hülsta aus 2013: Backofen und Induktionsherd von Neff, Kühlschrank + Gefrierkombination von 2020
•Holztreppe mit neuem Geländer ca. 2007
•Estrich im Wohnzimmer neu
•Parkettfußboden im Wohnzimmer 2012 abgeschliffen
•Kaminofen im Wohnzimmer (Speckstein)
•Hohlschicht 2000 gedämmt
•Haustür - 2026 neu
•Küchentür - 2006 neu
•Vollbad im Obergeschoss neu gefliest + Dachfenster von ´95
•WC im Erdgeschoss wurde 1995 saniert
•Klinker (hart gebrannt)

Objektnummer: 26210074 - 26603 Aurich

# Alles zum Standort

Zentral wohnen, im Grünen leben und von kurzen Wegen profitieren – diese Kombination macht die Lage der Immobilie zu einer echten Besonderheit. Dieses Einfamilienhaus steht in einer der beliebtesten Wohnlagen Aurichs und verbindet eine angenehme, ruhige Wohnatmosphäre mit der unmittelbaren Nähe zur Innenstadt.
Das historische Zentrum Aurichs mit seinem Marktplatz, zahlreichen Cafés, Restaurants, Boutiquen und Einkaufsmöglichkeiten erreichen Sie in wenigen Minuten. Ebenso befinden sich Ärzte, Apotheken, Schulen, Kindergärten sowie Sport- und Freizeiteinrichtungen in komfortabler Entfernung und sorgen für eine ausgezeichnete Infrastruktur im Alltag.
Trotz der zentralen Lage genießen Sie hier ein außergewöhnlich grünes Wohnumfeld. Eingewachsene Grundstücke, alte Baumbestände und gepflegte Gärten prägen das Straßenbild und schaffen eine angenehme Atmosphäre, die Ruhe und Privatsphäre bietet – ein seltenes Zusammenspiel mitten in der Stadt.
Über die Bundesstraßen B72, B210 und B436 erreichen Sie die umliegenden Städte wie Emden, Wittmund, Leer oder die Küstenregionen schnell und unkompliziert. Der öffentliche Nahverkehr ist ebenfalls gut ausgebaut und ermöglicht eine bequeme Anbindung an das Stadtgebiet und die umliegenden Gemeinden.
Ob ein entspannter Spaziergang durch die Innenstadt, eine Fahrradtour durch die ostfriesische Landschaft oder der tägliche Einkauf – von hier aus lassen sich viele Wege bequem zu Fuß oder mit dem Fahrrad erledigen. Genau diese Verbindung aus urbaner Infrastruktur, naturnahem Wohnen und hervorragender Erreichbarkeit macht die Eschener Allee zu einer der gefragtesten Wohnlagen Aurichs.
Eine Adresse für alle, die die Vorzüge der Stadt genießen möchten, ohne auf Ruhe, Privatsphäre und ein grünes Wohnumfeld verzichten zu müssen.

Objektnummer: 26210074 - 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: 26210074 - 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