Aurich / Walle

# Sanierungsbedürftiges Einfamilienhaus mit Garten und Garage in grüner Lage von Walle

*Objektnummer: 26210082*




KAUFPREIS: 159.000 EUR • WOHNFLÄCHE: ca. 131 m² • ZIMMER: 5 • GRUNDSTÜCK: 1000 m²

Objektnummer: 26210082 - 26607 Aurich / Walle


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

Objektnummer: 26210082 - 26607 Aurich / Walle

# Auf einen Blick

| | |
|---|---|
| Objektnummer | 26210082 |
| Wohnfläche | ca. 131 m² |
| Dachform | Satteldach |
| Zimmer | 5 |
| Schlafzimmer | 4 |
| Badezimmer | 2 |
| Baujahr | 1959 |
| Stellplatz | 2 x Freiplatz, 1 x Garage |

| | |
|---|---|
| Kaufpreis | 159.000 EUR |
| Haustyp | Einfamilienhaus |
| Provision | Käuferprovision 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises |
| Modernisierung / Sanierung | 2018 |
| Zustand der Immobilie | Sanierungsbedürftig |
| Bauweise | Massiv |
| Ausstattung | Terrasse, Einbauküche |

Objektnummer: 26210082 - 26607 Aurich / Walle

# Auf einen Blick: Energiedaten

| | |
|---|---|
| Heizungsart | Zentralheizung |
| Wesentlicher Energieträger | Gas |
| Energieausweis gültig bis | 28.10.2036 |
| Befeuerung | Gas |

| | |
|---|---|
| Energieausweis | Bedarfsausweis |
| Endenergiebedarf | 269.9 kWh/m²a |
| Energie-Effizienzklasse | H |
| Baujahr laut Energieausweis | 1959 |

Objektnummer: 26210082 - 26607 Aurich / Walle

# Die Immobilie





Objektnummer: 26210082 - 26607 Aurich / Walle

# Die Immobilie





Objektnummer: 26210082 - 26607 Aurich / Walle

# Die Immobilie





Objektnummer: 26210082 - 26607 Aurich / Walle

# Die Immobilie





Objektnummer: 26210082 - 26607 Aurich / Walle

# Die Immobilie





Objektnummer: 26210082 - 26607 Aurich / Walle

# Die Immobilie





Objektnummer: 26210082 - 26607 Aurich / Walle

# Ein erster Eindruck

Dieses solide Einfamilienhaus aus dem Jahr 1959 befindet sich auf einem großzügigen Grundstück mit rund 1.000 m². Das Haus bietet eine gute Grundlage für individuelle Gestaltungsmöglichkeiten und eignet sich sowohl für Familien als auch für Paare, die Wert auf ein großzügiges Grundstück und eine ruhige Wohnlage legen.

Die Wohnfläche von ca. 131 m² verteilt sich auf drei Schlafzimmer, zwei Wohnbereichen, eine Küche sowie zwei Badezimmer. Ein Wohnbereich bietet einen direkten Zugang zur überdachten Terrasse und zum Garten. Die vorhandene Einbauküche stammt aus früheren Jahren und bietet die Möglichkeit, sie nach eigenen Vorstellungen zu modernisieren.

Das Haus verfügt über Kunststofffenster sowie Außenjalousien. Das Fenster im Flur des Obergeschosses wurde im Jahr 2000 erneuert. Zwei Badezimmer stehen zur Verfügung, davon wurde das Badezimmer im Erdgeschoss im Jahr 2017 modernisiert und besonders barrierearm gestaltet.

Die Zentralheizung von Junkers stammt aus dem Jahr 2018. Die massiven Betondecken sowie die trockenen Kellerräume bieten eine solide Basis und zusätzlichen Stauraum.

Das rund 1.000 m² große Grundstück bietet viel Platz für Garten, Freizeit und individuelle Gestaltung. Die ruhige Wohnlage und die großzügige Grundstücksfläche machen die Immobilie zu einem interessanten Zuhause für alle, die etwas mehr Platz und Ruhe suchen.

Insgesamt bietet das Haus eine solide Grundlage mit verschiedenen Möglichkeiten, die Räume und das Grundstück nach den eigenen Vorstellungen weiterzuentwickeln.

Objektnummer: 26210082 - 26607 Aurich / Walle

# Ausstattung und Details

- Heizung von Junkers (2018)
- Elektrik aus dem Baujahr (1959)
- Kunststofffenster 2fach verglast
- Außenjalousien
- Fenster im oberem Flur (2000)
- Duschbad im EG saniert (2017)
- Ruhige Wohnlage
- Großzügiges Grundstück
- Überdachte Terrasse
- Einbauküche
- Barrierearmes Duschbad im Erdgeschoss
- Massive Zwischendecke aus Beton
- Trockener Keller mit zusätzlichem Stauraum

Objektnummer: 26210082 - 26607 Aurich / Walle

# Alles zum Standort

Die Immobilie befindet sich im Auricher Ortsteil Walle, einer gewachsenen und ruhig gelegenen Wohngegend. Das Umfeld ist überwiegend durch Einfamilienhäuser und großzügige Grundstücke geprägt und bietet eine angenehme Wohnatmosphäre.

Die Auricher Innenstadt ist mit dem Auto in wenigen Minuten erreichbar. Dort befinden sich zahlreiche Einkaufsmöglichkeiten, Restaurants, Cafés, Schulen, Ärzte und weitere Einrichtungen des täglichen Bedarfs. Auch die umliegenden Ortsteile und Gemeinden sind durch die gute Verkehrsanbindung schnell zu erreichen.

Walle bietet zudem ein eher ruhiges und ländlich geprägtes Umfeld mit viel Grün und guten Möglichkeiten für Spaziergänge und Fahrradtouren. Gleichzeitig profitieren die Bewohner von der Nähe zur Stadt und den dort vorhandenen Einrichtungen.

Die Lage eignet sich daher besonders für alle, die ein ruhiges Wohnumfeld mit guter Erreichbarkeit der Auricher Innenstadt verbinden möchten.

Objektnummer: 26210082 - 26607 Aurich / Walle

# 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: 26210082 - 26607 Aurich / Walle

# 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