Wallinghausen

Gepflegte Doppelhaushälfte mit pflegeleichtem Garten in Wallinghausen

Objektnummer: 26210084



KAUFPREIS: 239.000 EUR • WOHNFLÄCHE: ca. 105 m² • ZIMMER: 4 • GRUNDSTÜCK: 296 m²

Objektnummer: 26210084 - 26605 Wallinghausen

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

Objektnummer: 26210084 - 26605 Wallinghausen

Auf einen Blick

Objektnummer	26210084
Wohnfläche	ca. 105 m²
Dachform	Satteldach
Zimmer	4
Schlafzimmer	2
Badezimmer	1
Baujahr	1994
Stellplatz	1 x Carport

Kaufpreis	239.000 EUR
Haustyp	Doppelhaushälfte
Provision	Käuferprovision 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Bauweise	Massiv
Ausstattung	Terrasse, Gäste-WC, Einbauküche

Objektnummer: 26210084 - 26605 Wallinghausen

Auf einen Blick: Energiedaten

Heizungsart	Zentralheizung	Energieausweis	Verbrauchsausweis
Wesentlicher Energieträger	Gas	Endenergie-verbrauch	73.3 kWh/m²a
Energieausweis gültig bis	07.10.2036	Energie-Effizienzklasse	B
Befeuerung	Gas	Baujahr laut Energieausweis	1994

Objektnummer: 26210084 - 26605 Wallinghausen

Die Immobilie





Objektnummer: 26210084 - 26605 Wallinghausen

Die Immobilie





Objektnummer: 26210084 - 26605 Wallinghausen

Die Immobilie





Objektnummer: 26210084 - 26605 Wallinghausen

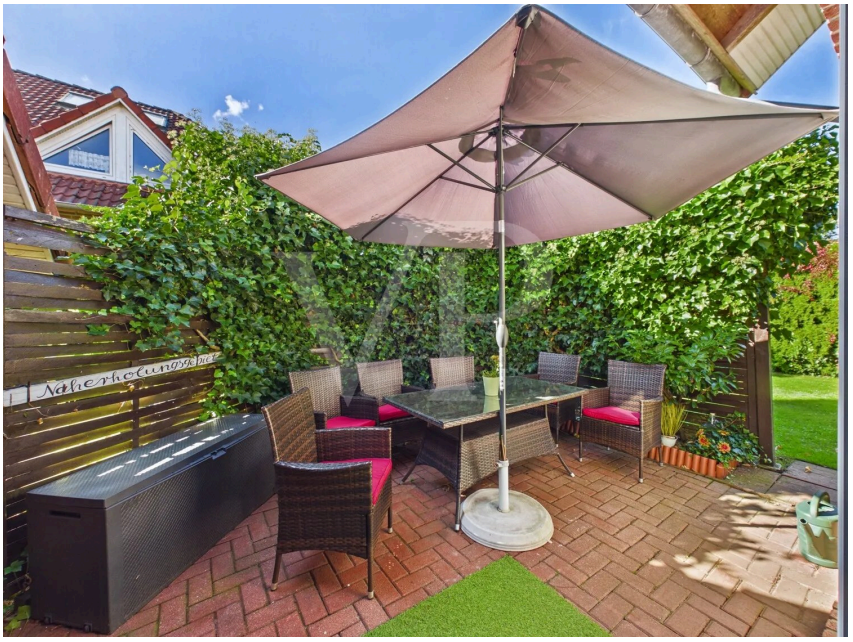
Die Immobilie





Objektnummer: 26210084 - 26605 Wallinghausen

Die Immobilie



Objektnummer: 26210084 - 26605 Wallinghausen

Ein erster Eindruck

Das Doppelhaus aus dem Jahr 1994 bietet auf rund 105 m² Wohnfläche eine durchdachte Raumaufteilung und ein angenehmes Wohnumfeld. Das Grundstück umfasst etwa 296 m² und ist pflegeleicht angelegt. Ein Carport bietet einen geschützten Stellplatz für Ihr Fahrzeug. Sowohl das Carportdach als auch die Heizungsanlage wurden im Jahr 2017 erneuert.

Im Erdgeschoss befinden sich die Wohnbereiche, die durch ihre offene Gestaltung ein angenehmes Wohngefühl vermitteln. Die Bereiche Essen und Wohnen gehen harmonisch ineinander über und bieten ausreichend Platz für den Alltag sowie für gemeinsame Stunden mit Familie und Freunden. Große Fenster sorgen für einen guten Tageslichteinfall und tragen zu einer freundlichen Atmosphäre bei.

Im Obergeschoss stehen zwei Schlafzimmer sowie ein halbes Zimmer zur Verfügung. Dieses lässt sich je nach Bedarf beispielsweise als Arbeitszimmer, Hobbyraum oder zusätzlicher Stauraum nutzen. Das Badezimmer im Obergeschoss ist mit einer Fußbodenheizung ausgestattet, die besonders in den kälteren Monaten für zusätzlichen Komfort sorgt.

Auch die weitere Ausstattung bietet praktische Vorteile für den Alltag. Die im Jahr 2017 erneuerte Heizungsanlage ergänzt die Immobilie ebenso wie der vorhandene Glasfaseranschluss, der sich insbesondere für das Arbeiten im Homeoffice eignet. Pflegeleichte Bodenbeläge runden die Ausstattung ab.

Der Außenbereich bietet mit seiner Terrasse und dem angrenzenden Garten Platz für entspannte Stunden im Freien. Ob für gemeinsame Mahlzeiten im Sommer, zum Entspannen nach Feierabend oder für die individuelle Gestaltung des Gartens – hier stehen verschiedene Nutzungsmöglichkeiten offen. Durch die überschaubare Grundstücksgröße bleibt der Pflegeaufwand gut überschaubar.

Insgesamt bietet das Doppelhaus eine Kombination aus einer praktischen Raumaufteilung, einer soliden Ausstattung und einem pflegeleichten Außenbereich. Die Immobilie eignet sich für alle, die ein Zuhause mit ausreichend Platz und eigenem Garten suchen.

Objektnummer: 26210084 - 26605 Wallinghausen

Ausstattung und Details

- Ausstattung & Komfort -
· Glasfaser
· Fußbodenheizung im Badezimmer im Obergeschoss
· Moderne Heizungsanlage aus dem Jahr 2017
· Durchdachter und funktionaler Grundriss
- Außenbereich -
· Ruhige Lage
· Pflegeleicht angelegtes Grundstück
· Terrasse für entspannte Stunden im Freien
· Carport als zusätzlicher Stellplatz
· Carportdach aus dem Jahr 2017

Objektnummer: 26210084 - 26605 Wallinghausen

Alles zum Standort

Die Doppelhaushälfte befindet sich im beliebten Auricher Stadtteil Wallinghausen, einer ruhigen und gewachsenen Wohngegend mit ländlichem Charme. Die Umgebung ist geprägt von Einfamilien- und Doppelhäusern mit gepflegten Gärten und bietet eine angenehme Nachbarschaft.

Wallinghausen überzeugt durch seine gute Anbindung an die Auricher Innenstadt, die in wenigen Minuten mit dem Auto oder dem Fahrrad erreichbar ist. Dort stehen sämtliche Einrichtungen des täglichen Bedarfs zur Verfügung – von Einkaufsmöglichkeiten über Ärzte und Apotheken bis hin zu Schulen und Freizeitangeboten.

Auch Kindergärten und Spielplätze befinden sich in der näheren Umgebung und machen die Lage besonders attraktiv für Familien. Die verkehrsberuhigte Umgebung sowie die Nähe zu Feldern und kleinen Spazierwegen sorgen für einen hohen Erholungswert direkt vor der Haustür.

Durch die gute Anbindung an die Bundesstraße B72 ist eine schnelle Erreichbarkeit umliegender Städte wie Emden, Leer oder Wittmund gewährleistet. Der öffentliche Nahverkehr ist ebenfalls gut ausgebaut.

Insgesamt bietet die Lage in Wallinghausen eine gelungene Kombination aus ruhigem Wohnen im Grünen und gleichzeitig guter Infrastruktur.

Objektnummer: 26210084 - 26605 Wallinghausen

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: 26210084 - 26605 Wallinghausen

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