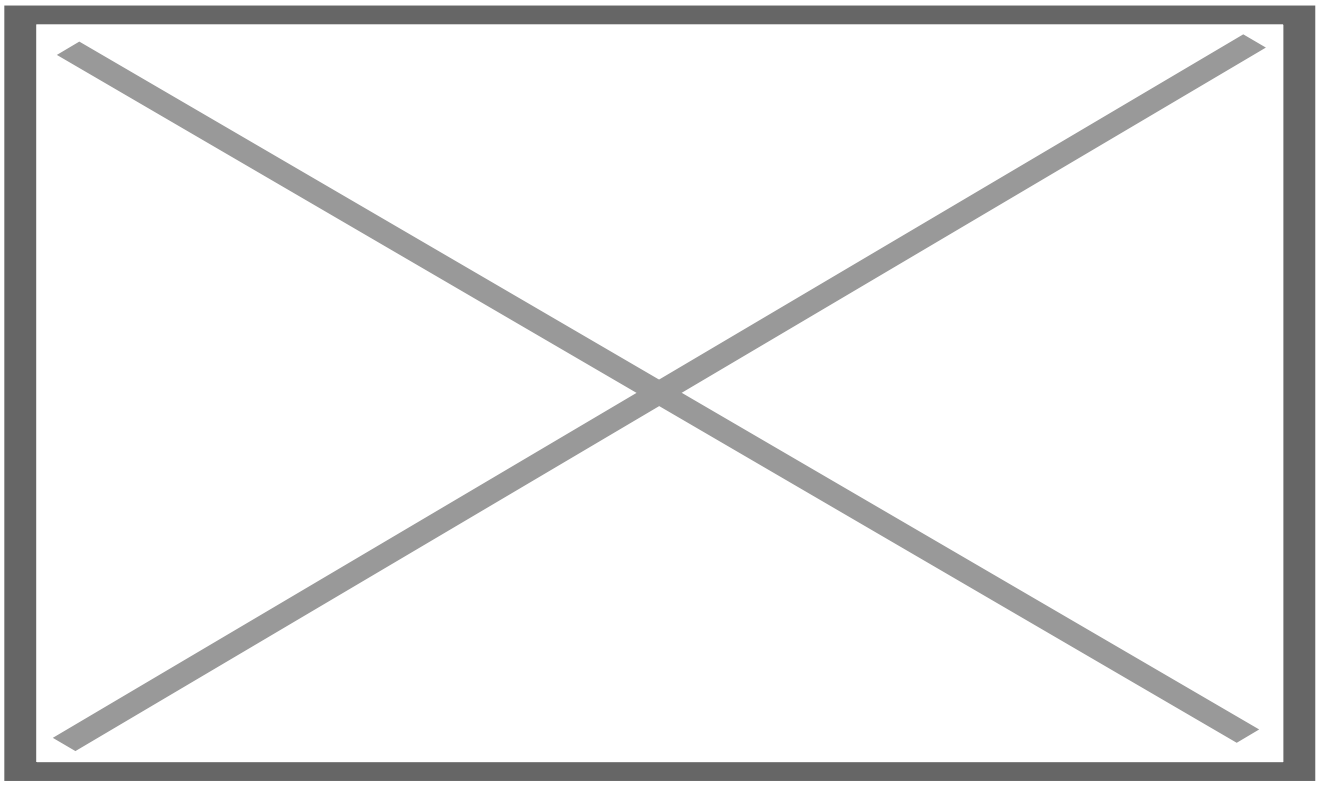
Aurich

Wohnen in gefragter Lage – Einfamilienhaus mit Potenzial in Aurich-Wallinghausen

Objektnummer: 26210089



KAUFPREIS: 189.000 EUR • WOHNFLÄCHE: ca. 125 m² • ZIMMER: 6 • GRUNDSTÜCK: 525 m²

Objektnummer: 26210089 - 26605 Aurich

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

Objektnummer: 26210089 - 26605 Aurich

Auf einen Blick

Objektnummer	26210089
Wohnfläche	ca. 125 m²
Dachform	Satteldach
Zimmer	6
Schlafzimmer	3
Badezimmer	2
Baujahr	1957
Stellplatz	1 x Freiplatz, 1 x Garage

Kaufpreis	189.000 EUR
Haustyp	Einfamilienhaus
Provision	Käuferprovision 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Modernisierung / Sanierung	2020
Zustand der Immobilie	Sanierungsbedürftig
Bauweise	Massiv
Nutzfläche	ca. 20 m²
Ausstattung	Terrasse, Einbauküche

Objektnummer: 26210089 - 26605 Aurich

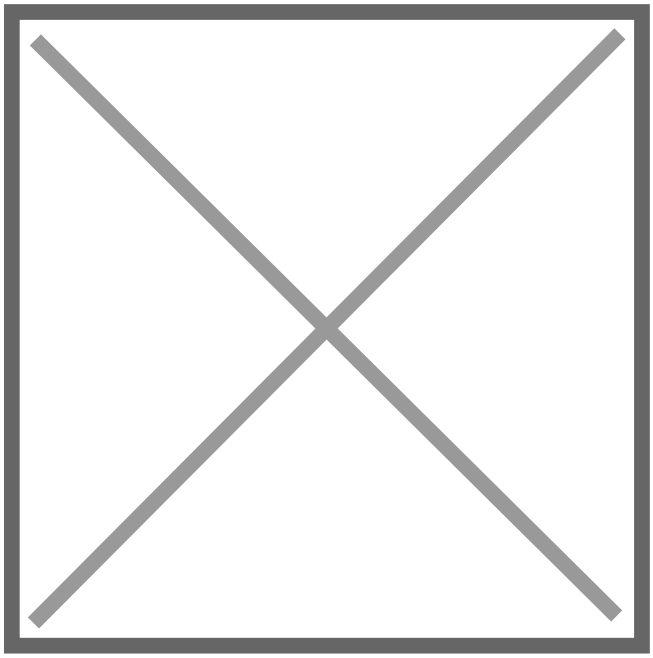
Auf einen Blick: Energiedaten

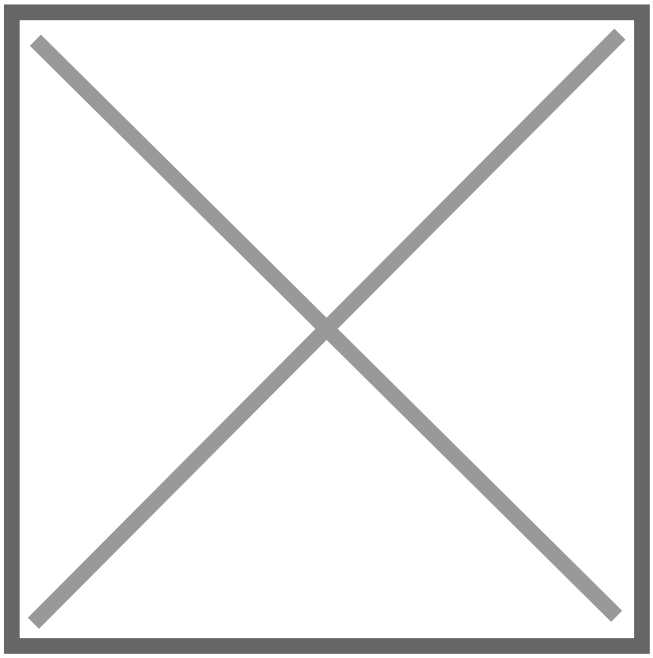
Heizungsart	Zentralheizung
Wesentlicher Energieträger	Gas
Energieausweis gültig bis	04.11.2036
Befeuerung	Gas

Energieausweis	Bedarfsausweis
Endenergiebedarf	268.2 kWh/m²a
Energie-Effizienzklasse	H
Baujahr laut Energieausweis	1957

Objektnummer: 26210089 - 26605 Aurich

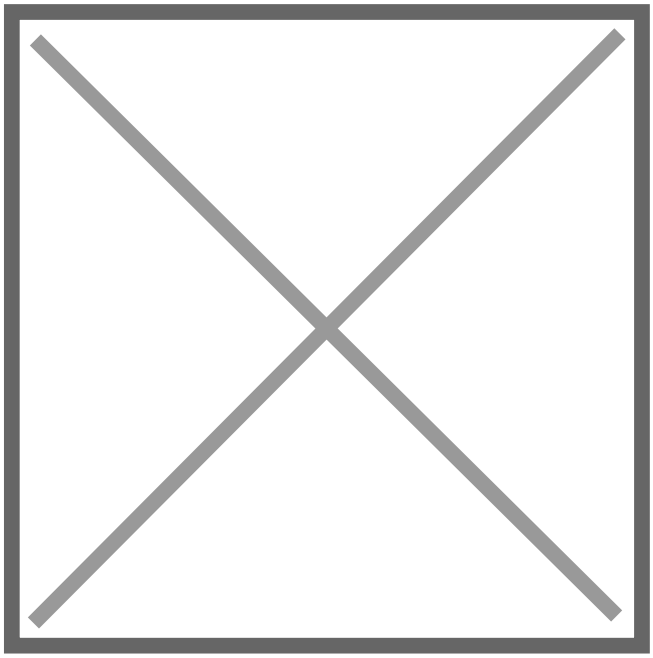
Die Immobilie

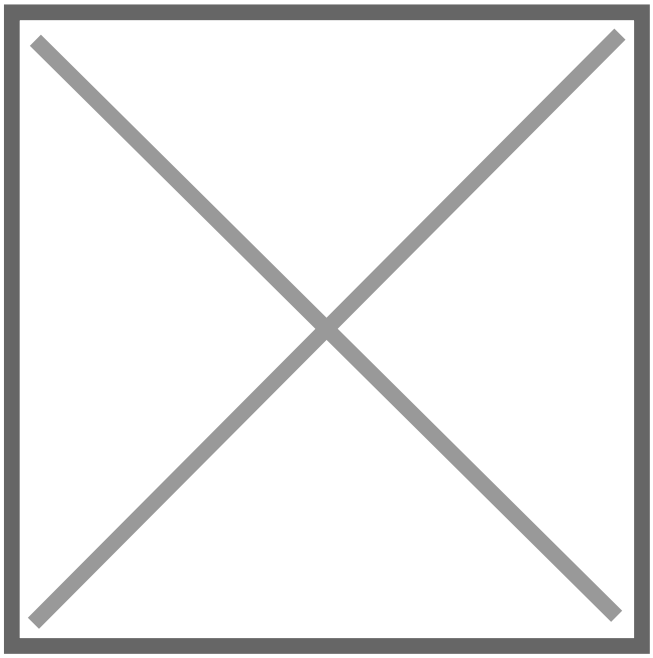




Objektnummer: 26210089 - 26605 Aurich

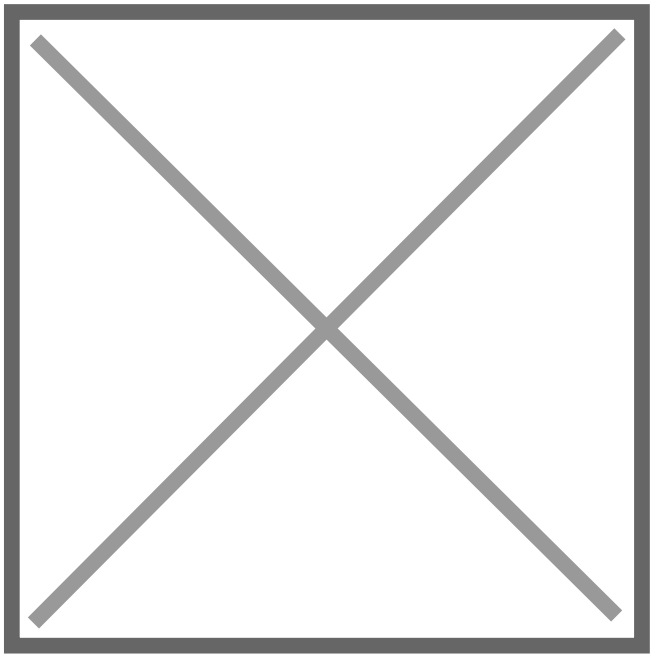
Die Immobilie

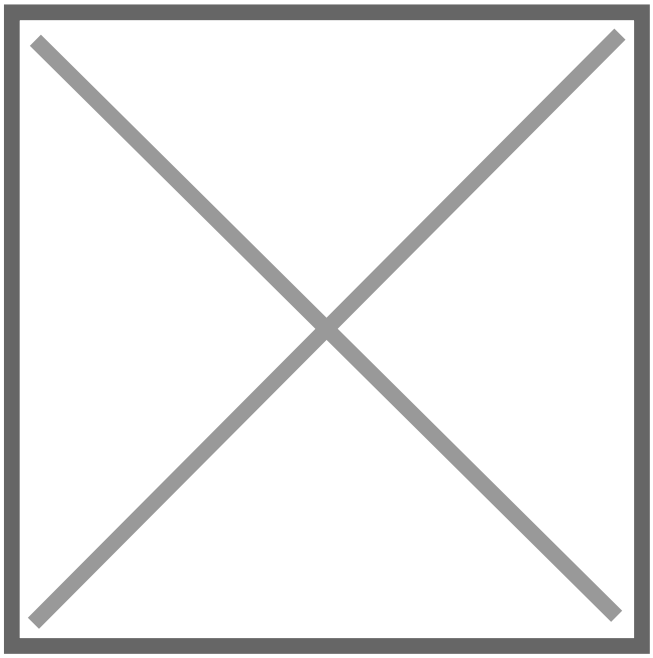




Objektnummer: 26210089 - 26605 Aurich

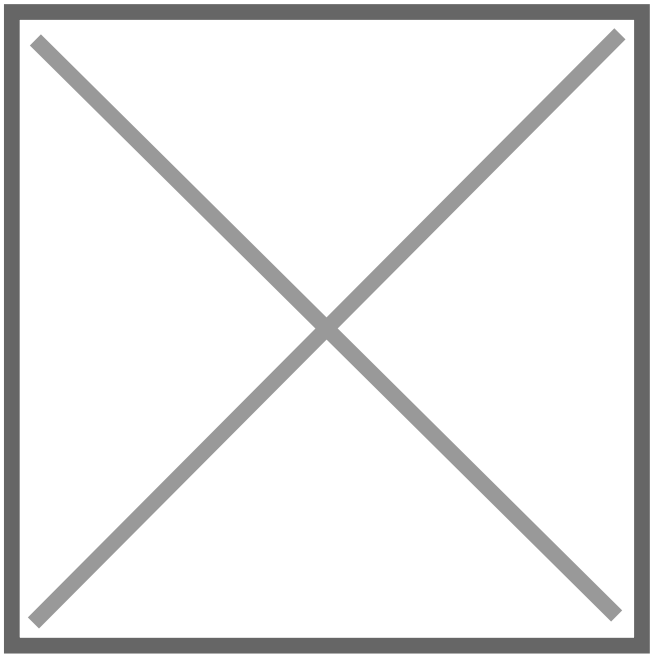
Die Immobilie

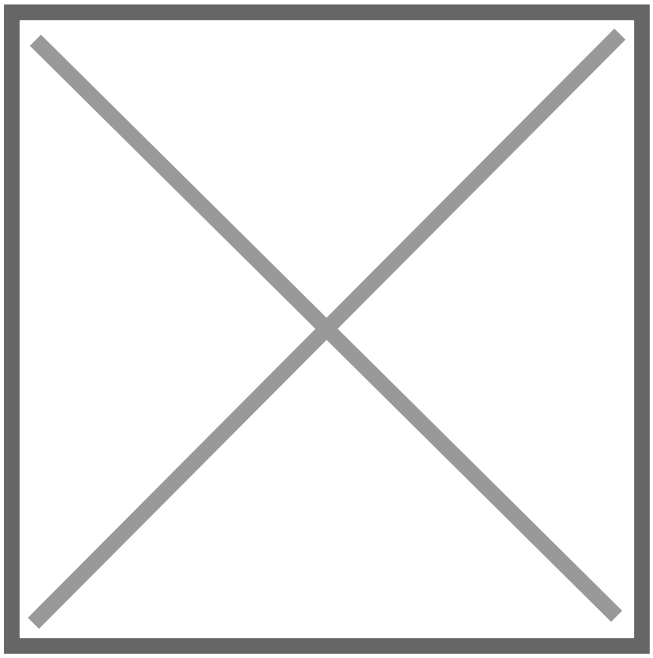




Objektnummer: 26210089 - 26605 Aurich

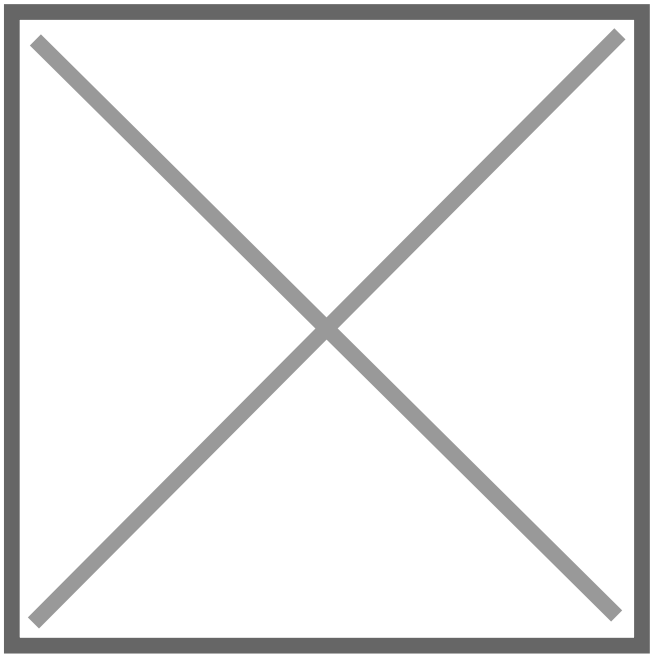
Die Immobilie

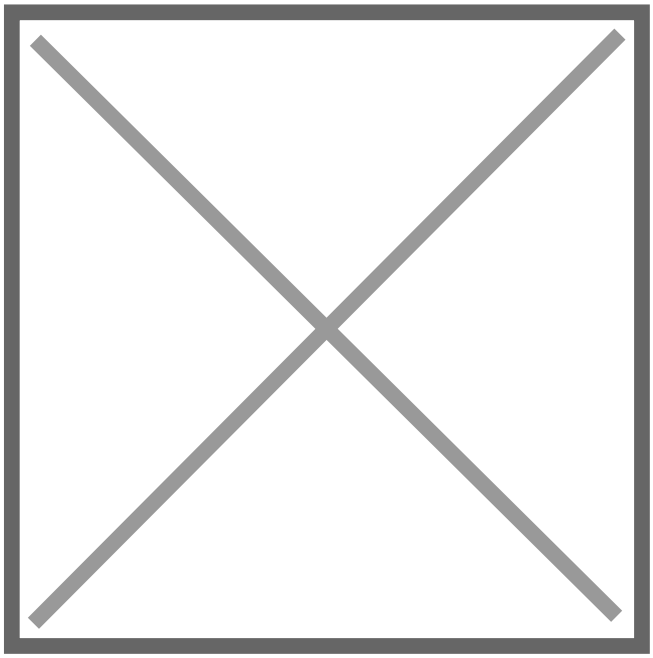




Objektnummer: 26210089 - 26605 Aurich

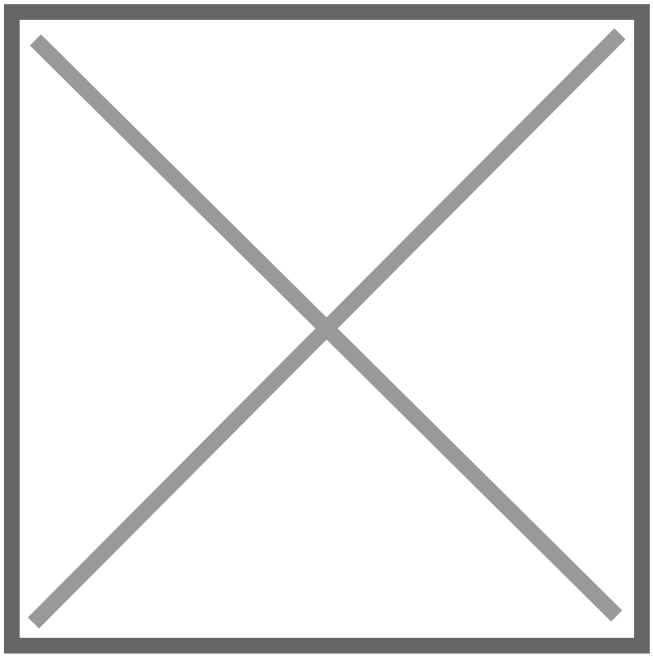
Die Immobilie

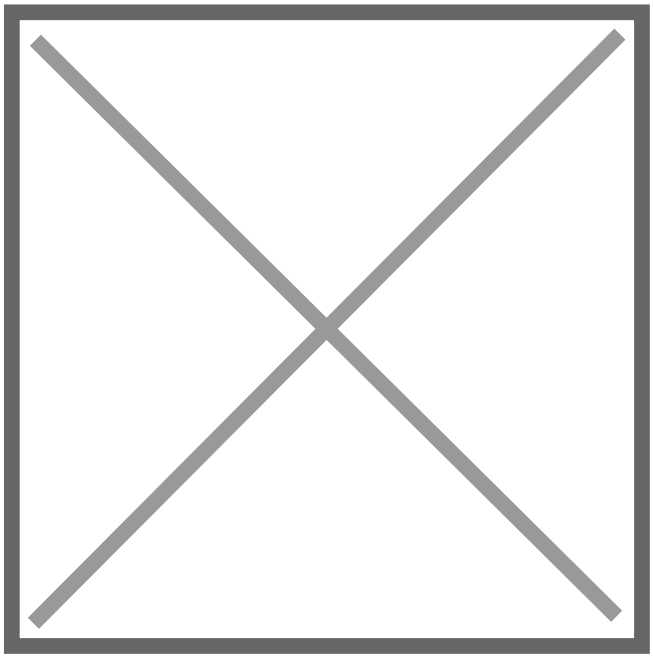




Objektnummer: 26210089 - 26605 Aurich

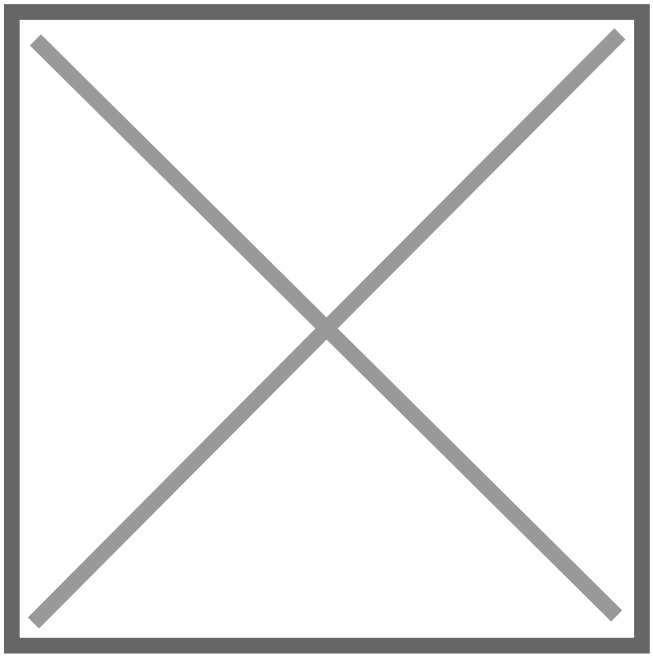
Die Immobilie

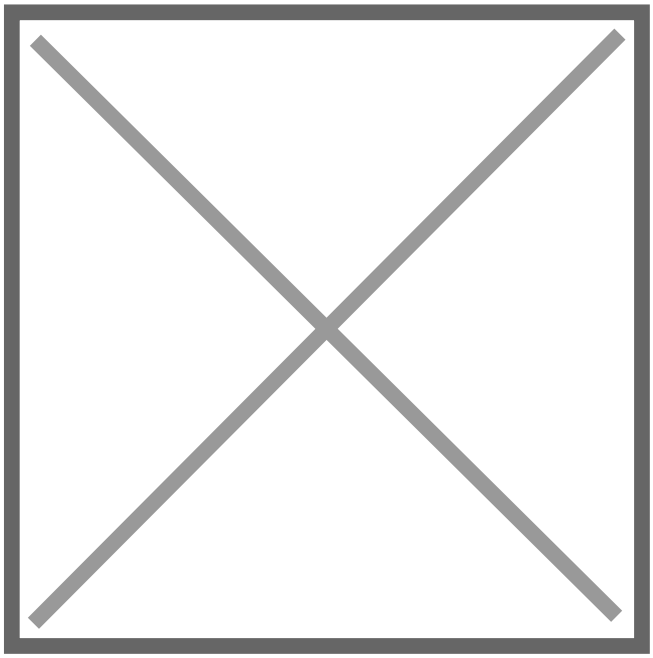




Objektnummer: 26210089 - 26605 Aurich

Die Immobilie





Objektnummer: 26210089 - 26605 Aurich

Ein erster Eindruck

In einer sehr gefragten Wohnlage von Aurich-Wallinghausen erwartet Sie dieses Einfamilienhaus aus dem Jahr 1957. Die ruhige und dennoch zentrale Lage macht die Immobilie zu einem attraktiven Zuhause für alle, die kurze Wege und ein angenehmes Wohnumfeld miteinander verbinden möchten. Auf einem ca. 525 m² großen Grundstück bietet das Haus ca. 125 m² Wohnfläche und Raum für eigene Gestaltungsideen.

Ein besonderer Vorteil ist die Möglichkeit, das Haus ebenerdig zu bewohnen. Das großzügige Wohnzimmer ist derzeit durch eine Leichtbauwand in zwei Bereiche unterteilt. Hier bietet sich die Möglichkeit, nach entsprechender Prüfung wieder einen zusammenhängenden Wohnbereich zu schaffen und die Raumgestaltung den persönlichen Bedürfnissen anzupassen.

Das Badezimmer wurde 2020 mit einer großen, bodengleichen Dusche ausgestattet und bietet damit zusätzlichen Komfort im Alltag. Weitere Modernisierungen erfolgten über die Jahre: Das Dach wurde 1985 neu eingedeckt, ein Teil der doppelt verglasten Fenster stammt aus den Jahren 2000 und 2014. Ein vorhandener Glasfaseranschluss schafft zudem beste Voraussetzungen für schnelles Internet – ob im Homeoffice oder in der Freizeit.

Eine Garage sowie ein kleiner Anbau ergänzen das Platzangebot der Immobilie und bieten zusätzliche Abstell- und Nutzungsmöglichkeiten.

Weiterer Modernisierungsbedarf besteht insbesondere bei den Fenstern im Obergeschoss sowie an der Elektrik, die erneuert werden muss. Damit bietet die Immobilie die Gelegenheit, vorhandene Substanz mit eigenen Vorstellungen von zeitgemäßem Wohnen zu verbinden.

Die Kombination aus gefragter Lage, ebenerdiger Wohnmöglichkeit, Garage und individuellem Entwicklungspotenzial macht dieses Einfamilienhaus zu einer interessanten Gelegenheit für Käufer, die ihr neues Zuhause nach eigenen Wünschen gestalten möchten.

Einen 3D-Rundgang erhalten Sie auf Anfrage!

Objektnummer: 26210089 - 26605 Aurich

Alles zum Standort

Ruhig, naturnah und stadtnah – Wohnen in Aurich-Wallinghausen!

Die Immobilie befindet sich in einer gefragten Wohnlage im Auricher Stadtteil Wallinghausen. Hier verbinden sich ein ruhiges Wohnumfeld, die Nähe zur Natur und die gute Erreichbarkeit der Auricher Innenstadt. Diese Kombination macht den Standort sowohl für Familien als auch für Paare und Menschen attraktiv, die entspannt wohnen und gleichzeitig am städtischen Leben teilhaben möchten.

Mit einer eigenen Grundschule und einer Kindertagesstätte bietet Wallinghausen insbesondere Familien gute Voraussetzungen für den Alltag. Ergänzende Bildungsangebote, Einkaufsmöglichkeiten und medizinische Versorgung stehen im Auricher Stadtgebiet zur Verfügung. Die Innenstadt lädt mit ihrer Fußgängerzone, vielfältigen Geschäften, Cafés und Restaurants sowie dem beliebten Wochenmarkt zum Einkaufen und Verweilen ein.

Auch die Erholung kommt nicht zu kurz: Der Wallinghausener Wald und die umliegende ostfriesische Landschaft bieten zahlreiche Möglichkeiten für Spaziergänge, Fahrradtouren und sportliche Aktivitäten im Grünen. Ob eine entspannte Runde nach Feierabend oder ein Ausflug am Wochenende – hier lässt sich die Natur in den Alltag integrieren.

Ein weiterer Vorzug ist die Nähe zur ostfriesischen Nordseeküste. Küstenorte wie Norddeich, Neßmersiel oder Bensersiel bieten attraktive Ziele für Tagesausflüge. Spaziergänge am Deich, frische Seeluft und der Blick über das Wattenmeer sorgen für kleine Auszeiten vom Alltag und machen das Wohnen in dieser Region besonders reizvoll.

Objektnummer: 26210089 - 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: 26210089 - 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