Aurich – Wallinghausen

Zwei Häuser – ein Zuhause mit außergewöhnlich viel Platz und Möglichkeiten

Objektnummer: 26418035



KAUFPREIS: 539.000 EUR • WOHNFLÄCHE: ca. 205 m² • ZIMMER: 8 • GRUNDSTÜCK: 4060 m²

Objektnummer: 26418035 - 26605 Aurich – Wallinghausen

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

Objektnummer: 26418035 - 26605 Aurich – Wallinghausen

Auf einen Blick

Objektnummer	26418035
Wohnfläche	ca. 205 m²
Dachform	Satteldach
Zimmer	8
Schlafzimmer	5
Badezimmer	3
Baujahr	1975
Stellplatz	8 x Freiplatz, 3 x Garage

Kaufpreis	539.000 EUR
Haustyp	Mehrfamilienhaus
Provision	Käuferprovision 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Modernisierung / Sanierung	2020
Zustand der Immobilie	modernisiert
Bauweise	Massiv
Nutzfläche	ca. 285 m²
Ausstattung	Terrasse, Einbauküche, Balkon

Objektnummer: 26418035 - 26605 Aurich – Wallinghausen

Auf einen Blick: Energiedaten

Heizungsart	Fußbodenheizung	Energieausweis	Bedarfsausweis
Wesentlicher Energieträger	Gas	Endenergiebedarf	164.1 kWh/m²a
Energieausweis gültig bis	10.05.2036	Energie-Effizienzklasse	F
Befeuerung	Gas	Baujahr laut Energieausweis	1975

Objektnummer: 26418035 - 26605 Aurich – Wallinghausen

Die Immobilie





Objektnummer: 26418035 - 26605 Aurich – Wallinghausen

Die Immobilie





Objektnummer: 26418035 - 26605 Aurich – Wallinghausen

Die Immobilie





Objektnummer: 26418035 - 26605 Aurich – Wallinghausen

Die Immobilie





Objektnummer: 26418035 - 26605 Aurich – Wallinghausen

Die Immobilie





Objektnummer: 26418035 - 26605 Aurich – Wallinghausen

Die Immobilie





Objektnummer: 26418035 - 26605 Aurich – Wallinghausen

Die Immobilie





Objektnummer: 26418035 - 26605 Aurich – Wallinghausen

Die Immobilie





Objektnummer: 26418035 - 26605 Aurich – Wallinghausen

Die Immobilie





Objektnummer: 26418035 - 26605 Aurich – Wallinghausen

Die Immobilie





Objektnummer: 26418035 - 26605 Aurich – Wallinghausen

Die Immobilie





Objektnummer: 26418035 - 26605 Aurich – Wallinghausen

Die Immobilie



Objektnummer: 26418035 - 26605 Aurich – Wallinghausen

Ein erster Eindruck

Am ruhigen Stadtrand von Aurich präsentiert sich diese besondere Immobilie als seltene Gelegenheit für Familien, Mehrgenerationenwohnen oder die Kombination aus Wohnen und Vermieten. Das Ensemble besteht aus zwei miteinander verbundenen Einfamilienhäusern mit beeindruckendem Raumangebot und vielseitigen Nutzungsmöglichkeiten.

Das ursprüngliche Haupthaus wurde 1975 errichtet und seitdem laufend modernisiert und gepflegt. Es überzeugt mit großzügiger Raumaufteilung und zahlreichen Nutzungsmöglichkeiten für die ganze Familie. Vier Schlafzimmer, praktische Nebenräume sowie eine gemütliche Loggia bieten viel Platz zum Leben und Wohlfühlen.

Im Jahr 2017 wurde das bestehende Wohnhaus durch einen hochwertigen Neubau erweitert. Dieser moderne Anbau begeistert mit zeitgemäßer Ausstattung und energieeffizientem Wohnkomfort. Fußbodenheizung, Dreifachverglasung sowie überwiegend elektrische Rollläden sorgen für ein angenehmes Wohnklima. Besonders attraktiv: Der Neubau ist vollständig ebenerdig bewohnbar und eignet sich ideal für altersgerechtes Wohnen. Zusätzlich bietet das Obergeschoss eine attraktive Ausbaureserve.

Direkt angrenzend befindet sich die großzügige Scheune mit außergewöhnlich viel Stauraum und vielseitigen Nutzungsmöglichkeiten. Insgesamt stehen drei Garagen zur Verfügung. Zusätzlich wurde innerhalb des Nebengebäudes bereits eine Wohnung ausgebaut. Diese ist aktuell jedoch nicht offiziell als Wohnfläche genehmigt und wurde daher nicht in die Wohnflächenberechnung aufgenommen.

Das gesamte Anwesen überzeugt insbesondere durch das enorme Platzangebot, zahlreiche Abstellmöglichkeiten sowie die vielseitige Nutzbarkeit.

Der Außenbereich rundet dieses Angebot ab: Auf über 4.000 m² Grundstücksfläche genießen Sie eine idyllische Feldrandlage mit viel Ruhe und Freiraum. Darüber hinaus besteht die Möglichkeit, angrenzende Ländereien zusätzlich zu erwerben.

Eine besondere Immobilie mit viel Potenzial, modernem Wohnkomfort und außergewöhnlich viel Platz – ideal für großzügiges Wohnen und vielfältige Nutzungsmöglichkeiten.

Objektnummer: 26418035 - 26605 Aurich – Wallinghausen

Ausstattung und Details

Allgemein:
– Zwei vollwertige Einfamilienhäuser in einem Gebäude
– Feldrandlage am Stadtrand von Aurich
– Über 4.000 m² Grundstücksfläche
– Ideal für Mehrgenerationenwohnen
– Ebenerdiges Wohnen
– Zusätzliche Ländereien erwerbbar
Haupthaus Baujahr 1975:
– Laufend modernisiert und gepflegt
– Großzügige und vielseitige Raumaufteilung
– Moderne Küche
– Praktische Loggia vorhanden
– Vier Schlafzimmer
– Großzügige Terrasse
Neubau aus dem Jahr 2017:
– Fußbodenheizung
– Dreifachverglaste Fenster
– Elektrische Rollläden
– Ausbaureserve im Obergeschoss
Garage/Scheune:
– Große angrenzende Scheune
– Drei Garagen vorhanden
– Bereits ausgebaute Wohnung im Nebengebäude (Nutzfläche)
– Sehr viel Stauraum und Abstellmöglichkeiten
– Vielfältige Nutzungsmöglichkeiten

Objektnummer: 26418035 - 26605 Aurich – Wallinghausen

Alles zum Standort

Aurich-Wallinghausen befindet sich in attraktiver Wohnlage im östlichen Stadtgebiet der ostfriesischen Kreisstadt Aurich. Der Stadtteil verbindet ruhiges, naturnahes Wohnen mit der unmittelbaren Nähe zur Auricher Innenstadt und zählt zu den gefragten Wohnlagen der Region.

Die Innenstadt von Aurich ist in wenigen Fahrminuten erreichbar und bietet eine sehr gute Infrastruktur mit vielfältigen Einkaufsmöglichkeiten, Schulen, Kindergärten, Ärzten, gastronomischen Angeboten sowie kulturellen und sportlichen Einrichtungen. Gleichzeitig prägen weitläufige Grünflächen, Wiesen und typische ostfriesische Landschaften das Umfeld von Wallinghausen und schaffen eine hohe Wohn- und Lebensqualität.

Durch die gute Verkehrsanbindung sind sowohl das Stadtzentrum als auch die umliegenden Gemeinden schnell erreichbar. Die Bundesstraßen in Richtung Emden, Wilhelmshaven und Leer sorgen für eine gute regionale Vernetzung. Auch Naherholungsgebiete, Rad- und Wanderwege befinden sich in unmittelbarer Umgebung und bieten zahlreiche Freizeitmöglichkeiten im Grünen.

Aurich-Wallinghausen überzeugt insbesondere durch seine ruhige Wohnatmosphäre, die familienfreundliche Umgebung sowie die gelungene Kombination aus städtischer Nähe und ländlichem Charme. Die Lage eignet sich ideal für alle, die naturnah wohnen möchten, ohne auf die Vorteile einer gut ausgebauten Infrastruktur verzichten zu müssen.

Objektnummer: 26418035 - 26605 Aurich – 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: 26418035 - 26605 Aurich – 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