Aurich / Egels

Traumhaftes Anwesen mit hochwertiger Ausstattung

Objektnummer: 26418053



KAUFPREIS: 890.000 EUR • WOHNFLÄCHE: ca. 184 m² • ZIMMER: 5 • GRUNDSTÜCK: 1040 m²

Objektnummer: 26418053 - 26605 Aurich / Egels

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

Objektnummer: 26418053 - 26605 Aurich / Egels

Auf einen Blick

Objektnummer	26418053
Wohnfläche	ca. 184 m²
Dachform	Satteldach
Zimmer	5
Schlafzimmer	3
Badezimmer	2
Baujahr	2023
Stellplatz	2 x Freiplatz, 1 x Garage

Kaufpreis	890.000 EUR
Haustyp	Einfamilienhaus
Provision	Käuferprovision 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Zustand der Immobilie	neuwertig
Bauweise	Massiv
Nutzfläche	ca. 35 m²
Ausstattung	Terrasse, Gäste-WC, Kamin, Einbauküche

Objektnummer: 26418053 - 26605 Aurich / Egels

Auf einen Blick: Energiedaten

Heizungsart	Fußbodenheizung	Energieausweis	Verbrauchsausweis
Wesentlicher Energieträger	Strom	Endenergie-verbrauch	27.5 kWh/m²a
Energieausweis gültig bis	29.06.2036	Energie-Effizienzklasse	A+
Befeuerung	Elektro	Baujahr laut Energieausweis	2023

Objektnummer: 26418053 - 26605 Aurich / Egels

Die Immobilie





Objektnummer: 26418053 - 26605 Aurich / Egels

Die Immobilie





Objektnummer: 26418053 - 26605 Aurich / Egels

Die Immobilie





Objektnummer: 26418053 - 26605 Aurich / Egels

Die Immobilie





Objektnummer: 26418053 - 26605 Aurich / Egels

Die Immobilie





Objektnummer: 26418053 - 26605 Aurich / Egels

Die Immobilie





Objektnummer: 26418053 - 26605 Aurich / Egels

Die Immobilie





Objektnummer: 26418053 - 26605 Aurich / Egels

Ein erster Eindruck

Dieses außergewöhnliche und sehr hochwertige Einfamilienhaus bietet eine ebenerdige Wohnfläche von ca. 184 m² auf einem großzügigen Grundstück von ca. 1.040 m². Es wurde im Jahr 2023 fertiggestellt und präsentiert sich in einem neuwertigen Zustand mit gehobener Ausstattung. Diese kombiniert klassische Elemente mit modernen Akzenten und sorgt für ein anspruchsvolles Wohngefühl.

Ihr neues Zuhause verfügt über insgesamt 5 Zimmer, darunter 3 Schlafzimmer und 2 moderne Badezimmer. Der Wohnbereich beeindruckt durch seine besondere Raumwirkung. Er ist bis in den Giebel geöffnet und spendet viel Tageslicht durch die bodentiefen Fenster. Für eine angenehme Raumatmosphäre sorgen eine Fußbodenheizung und eine Luft-Wärmepumpe, ergänzt durch einen Warmwasserspeicher sowie eine PV-Anlage mit 8,5 kWp.

Das Herzstück dieses beeindruckenden Hauses bildet das hochwertige und gut duchdachte Wohnkonzept. Der offene Wohnbereich ist mit einem individuell angefertigten Kamin in Übergröße ausgestattet. Edle Details wie die in Sonderanfertigung hergestellte Eingangstür aus Merantie-Holz, Holzkassetten-Zimmertüren, Sprossen-Fenster mit Fliegengittern, elektr. Außenrollos und einer Holzschiebetür mit Glaseinsatz um nur einige zu nennen. Deckenspots sorgen für eine angenehme Beleuchtung und setzen gezielte Akzente.

Die exklusive und moderne Einbauküche enthält Geräte von Miele und Bosch, darunter auch zwei Backöfen - sie bietet ein durchdachtes Design für ambitionierte Hobbyköche. Im Essbereich und in der Küche laden ebenfalls großzügige Fensterflächen sowie geschmackvolle Beleuchtung durch Deckenleuchten und zwei Kronleuchter zum Beisammensein ein.

Der Wirtschaftsraum ist mit großzügigen Einbauschränken und platzsparenden Hauswirtschaftslösungen, sowie modernen Geräten ausgestattet.

Im Schlafzimmer ist eine Sitzbank vor dem Fenster angefertigt worden, von der aus Sie einen herrlichen Blick in den Garten haben. Und nicht nur das - von hier aus haben Sie direkten Zugang zum eigenen Ankleidebereich, sowie einem modernen Duschbad mit bodentiefer großer Dusche und zwei Waschbecken.

Auf der anderen Seite des Hauses befindet sich das Gästezimmer mit bodentiefen Fenstern und einer eigenen Terrasse. Direkt daneben ist ein weiteres sehr geschmackvolles Badezimmer mit einer geräumigen bodentiefen Dusche.

Das gesamte Haus verfügt über verputzte Wände und ist mit hochwertigem Vinyl-

Parkett und ital. Steinzeug-Fliesen ausgelegt. Zusätzlich wurden in den offenen Wohnbereich Dachfenster mit Regensensoren sowie elektrischen Sonnenschutz-Rollos verbaut.

Im Außenbereich liegt ein besonderer Fokus auf dem nicht einsehbaren Garten: Mit einem Zierteich sowie einem Outdoor-Kochbereich bleiben keine Wünsche offen. Die große Süd-West-Terrasse wurde teilweise mit einer Lamellen-Überdachung ausgestattet, die sich komplett öffnen lässt.

Eine Doppelgarage mit Sektionaltor (6×6 m) und eine große Auffahrt für zwei PKWs garantieren komfortables Parken.

Für Technik und Schnelligkeit ist durch einen Glasfaseranschluss (1.000) gesorgt. Das Haus bietet mit zwei zusätzlichen Dachböden hervorragende Nutzflächen und Ausbaureserven.

Die Außenansicht ist geprägt von einer massiven Klinkerfassade und roten Ziegeldächern, die dem Haus einen zeitlosen Charakter verleihen. Ihr neues Zuhause grenzt an eine natürliche Umgebung mit vielen Grünflächen und Bäumen.

Insgesamt handelt es sich um ein modernes und besonders hochwertiges Anwesen, das durch seine Ausstattung, Funktionalität und Lage überzeugt.

Für weitere Informationen oder Besichtigungswünsche nehmen Sie gerne Kontakt mit uns auf.

Objektnummer: 26418053 - 26605 Aurich / Egels

Ausstattung und Details

Hochwertiges und ebenerdiges Wohnkonzept
Wohnbereich bis in den Giebel geöffnet
Moderne exklusive Einbauküche mit Kochinsel, Miele, Bosch EBG, sowie 2 Backöfen
Deckenspots
Bodentiefe Fenster
Eingangstür als Sonderanfertigung aus Merantie-Holz
Hochwertige Holzkassetten-Zimmertüren
Kunststoff-Sprossen-Fenster 3 fach vergl.
Holzschiebetür mit Glaseinsatz
Kamin in Übergröße angefertigt
Fußbodenheizung
Luft-Wärmepumpe
Warmwasserspeicher
PV Anlage (8,5kWp)
Dachfenster im Wohnbereich mit Regensensor u. Sonnenschutz-Rollos
Außenrollos elektr.
Ital. Steinzeug Fliesen
Hochwertiges Vinylparkett
Ankleidezimmer in Verbindung zum Schlafzimmer
Modernes Duschbad mit 2 Waschbecken direkt am Schlafzimmer
Modernes Gäste-Bad mit bodentiefer Dusche
Verputzte Wände
HWR mit Einbauschränken
Gästezimmer mit Zugang zur eigenen Terrasse
Fliegengitter
Uneinsehbarer Gartenbereich
Komplett eingefriedet und eingezäunt
Zierteich
Outdoor-Kochbereich
Drei miteinander verbundene Süd-West-Terrassen
Eine Essens-Terrasse mit Lamellen-Überdachung, bei der sich auch die Seiten elektr. schließen u. öffnen lassen
Zwei zus. Dachböden als Nutzfläche (Ausbaureserve)
Doppelgarage mit Sektionaltor (6×6m)
Wallbox-Vorrichtung
Große Auffahrt mit 2 PKW-Stellplätzen
Glasfaser (1000)
Gewährleistungen bis 2028

Objektnummer: 26418053 - 26605 Aurich / Egels

Alles zum Standort

Aurich-Egels präsentiert sich als ein ruhiger, vorwiegend wohnlich geprägter Stadtteil der Kreisstadt Aurich, der mit seiner stabilen Bevölkerungsstruktur und einer ausgewogenen Mischung aus Einfamilien- und Doppelhäusern sowie kleineren Mehrfamilienhäusern eine exklusive Wohnatmosphäre schafft. Die Stadt Aurich besticht durch ihre verlässliche Infrastruktur, die eine harmonische Verbindung von urbanem Komfort und naturnaher Lebensqualität ermöglicht. Hier finden anspruchsvolle Bewohner eine ideale Balance zwischen Ruhe und Erreichbarkeit, eingebettet in ein wirtschaftlich solides Umfeld.

In Aurich-Egels entfaltet sich ein Lebensstil, der von einer gepflegten Wohnumgebung und einer familiären Nachbarschaft geprägt ist. Die ruhige Lage und die hochwertige Bebauung verleihen dem Stadtteil eine exklusive Aura, die besonders jene anspricht, die Wert auf Privatsphäre und eine gehobene Wohnqualität legen. Die Nähe zu gepflegten Grünflächen und die durchdachte Infrastruktur unterstreichen den besonderen Charakter dieses Viertels, das sich als Refugium für anspruchsvolle Lebensentwürfe etabliert hat.

Die Umgebung bietet eine Vielzahl an erstklassigen Freizeitmöglichkeiten, die das Leben in Aurich-Egels bereichern. Die nahegelegenen Parks, nur etwa 25 Minuten zu Fuß entfernt, bieten großzügige Grünflächen für entspannte Spaziergänge und kulturelle Veranstaltungen. Kulinarisch verwöhnt die exquisite Auswahl an Restaurants und Cafés, darunter u.a. das renommierte Ristorante da Sergio und das stilvolle Lüttje Hörn, die mit erlesener Küche und einem eleganten Ambiente zum Genießen einladen.

Die hervorragende medizinische Versorgung mit Apotheken und Fachärzten in der Nähe garantiert ein Höchstmaß an Komfort und Sicherheit. Die Nähe zur Ubbo-Emmius-Klinik sowie spezialisierten Praxen unterstreicht die erstklassige Gesundheitsinfrastruktur, die für ein sorgenfreies und komfortables Leben sorgt. Einkaufsmöglichkeiten wie der E-Center und Aldi sind in wenigen Gehminuten erreichbar und bieten eine breite Palette an hochwertigen Produkten für den täglichen Bedarf.

Die Anbindung an den öffentlichen Nahverkehr ist durch mehrere Buslinien, etwa die Haltestelle B72/Middelburg in nur 5 Minuten zu Fuß erreichbar, gewährleistet und ermöglicht eine bequeme Erreichbarkeit der Innenstadt und umliegender Regionen. Für den Individualverkehr stehen gut ausgebaute Straßenverbindungen zur Verfügung, die eine schnelle Anbindung an überregionale Verkehrswege sicherstellen.

Für den anspruchsvollen Luxusliebhaber bietet Aurich-Egels somit eine seltene Kombination aus diskreter Exklusivität, kultureller Vielfalt und naturnaher Erholung – ein

Refugium, das höchsten Wohnansprüchen gerecht wird und Lebensqualität auf höchstem Niveau verspricht. Hier findet sich ein Zuhause, das nicht nur durch seine Lage, sondern auch durch seine Atmosphäre und Infrastruktur besticht und so den perfekten Rahmen für ein stilvolles und genussvolles Leben schafft.

Objektnummer: 26418053 - 26605 Aurich / Egels

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: 26418053 - 26605 Aurich / Egels

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