Aurich – Aurich

Exklusives Stadtleben – Großzügiges Wohnen auf Familiengerechtem Grundstück

Objektnummer: 23210059-3

www.von-poll.com

KAUFPREIS: 380.000 EUR • WOHNFLÄCHE: ca. 200 m² • ZIMMER: 8 • GRUNDSTÜCK: 2.791 m²

Objektnummer: 23210059-3 - 26603 Aurich – Aurich

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

Objektnummer: 23210059-3 - 26603 Aurich – Aurich

Auf einen Blick

Objektnummer	23210059-3
Wohnfläche	ca. 200 m²
Dachform	Satteldach
Bezugsfrei ab	nach Vereinbarung
Zimmer	8
Schlafzimmer	4
Badezimmer	3
Baujahr	1970
Stellplatz	2 x Freiplatz, 1 x Garage

Kaufpreis	380.000 EUR
Haustyp	Einfamilienhaus
Provision	Käuferprovision beträgt 3,00 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Modernisierung / Sanierung	2022
Bauweise	Massiv
Nutzfläche	ca. 0 m²
Ausstattung	Terrasse, Gäste-WC, Kamin, Einbauküche

Objektnummer: 23210059-3 - 26603 Aurich – Aurich

Auf einen Blick: Energiedaten

Heizungsart	Zentralheizung
Wesentlicher Energieträger	GAS
Energieausweis gültig bis	04.04.2034
Befeuerung	Gas

Energieausweis	Bedarfsausweis
Endenergiebedarf	179.80 kWh/m²a
Energie-Effizienzklasse	F

Objektnummer: 23210059-3 - 26603 Aurich – Aurich

Die Immobilie

Objektnummer: 23210059-3 - 26603 Aurich – Aurich

Die Immobilie

Objektnummer: 23210059-3 - 26603 Aurich – Aurich

Die Immobilie

Objektnummer: 23210059-3 - 26603 Aurich – Aurich

Die Immobilie

Objektnummer: 23210059-3 - 26603 Aurich – Aurich

Die Immobilie

Objektnummer: 23210059-3 - 26603 Aurich – Aurich

Die Immobilie

Objektnummer: 23210059-3 - 26603 Aurich – Aurich

Die Immobilie

Objektnummer: 23210059-3 - 26603 Aurich – Aurich

Die Immobilie

Objektnummer: 23210059-3 - 26603 Aurich – Aurich

Ein erster Eindruck

Das geräumige Mehrgenerationenhaus, das im Jahr 1970 erbaut wurde, befindet sich in ruhiger Stadtrandlage von Aurich. Mit einer Wohnfläche von etwa 200 Quadratmetern auf einem Grundstück von ca. 2.798 Quadratmetern bietet es reichlich Platz für vielfältige Nutzungsmöglichkeiten. Das Haus verfügt über insgesamt acht Zimmer, darunter vier Schlafzimmer und drei Bäder. Der Essbereich und das großzügige Wohnzimmer bieten Raum für gemeinsame Aktivitäten und gesellige Zusammenkünfte mit der gesamten Familie. Ein besonderes Highlight ist der Wintergarten, der das ganze Jahr über eine angenehme Atmosphäre schafft und den Blick auf den von wunderbarem Grün umwachsenen Garten freigibt. Der riesige Garten beherbergt einen kleinen Gartenteich und bietet Kindern viel Platz zum Spielen und Toben. Auf der Terrasse gibt es Möglichkeiten für gemeinsames Grillen oder für weitere Aktivitäten im Freien. Die Dachterrasse über der Garage bietet eine erhöhte Aussicht und lädt als Rückzugsort zum Entspannen ein. Zur praktischen Ausstattung gehören eine Garage, Abstellräume und ein Hauswirtschaftsraum. Elektrische Jalousien, eine Markise und ein gemütlicher Kamin, der im Winter wohlige Wärme spendet, tragen zum Komfort bei. Im Jahr 2022 wurde das Dach neu versiegelt und neue Regenrinnen installiert. Die Hauselektrik wurde im Jahr 1996 erneuert. Das Haus ist für moderne Anforderungen gerüstet und bietet neben der 50DSL-Leitung bereits verlegte Glasfaseranschlüsse an. Zwei Einbauküchen aus den Jahren 1997 und 2021 im Erd- und Obergeschoss bieten Möglichkeiten für kulinarische Kreationen. Dieses Haus bietet vielfältige Möglichkeiten für eine Familie, die den Traum von einem großzügigen Zuhause im Grünen und generationsübergreifendem Wohnen verwirklichen möchte.

Objektnummer: 23210059-3 - 26603 Aurich – Aurich

Ausstattung und Details

Baujahr 1970 – Wohnfläche ca. 200qm – Grundstück ca. 2.798qm – Acht Zimmer – Vier Schlafzimmer – Drei Bäder – Essbereich – Großes Wohnzimmer – Garage – Hauswirtschaftsraum – Gartenteich – Großer Garten – Wintergarten – Abstellräume – Dachterrasse über Garage – Dachersiegelung und neue Regenrinnen in 2022 – 2x Einbauküche (1997 / 2021) – Internet 50DSL / Glasfaser liegt bereits an – Grillplatz – Teilweise elektrische Jalousien – Elektrische Markise – Kamin – Waldrandlage – Ideal als Mehrgenerationenhaus geeignet

Objektnummer: 23210059-3 - 26603 Aurich – Aurich

Alles zum Standort

Ihr neues Zuhause befindet sich in einem ruhigen Ortsteil im Innenstadtgebiet von Aurich. Alle Geschäfte des täglichen Bedarfs sind innerhalb weniger Minuten sowohl zu Fuß, mit dem Auto, als auch mit dem Fahrrad zu erreichen. Die Auricher Innenstadt bietet Ihnen vielzählige Einkaufsmöglichkeiten, verschiedene Restaurants und Cafés, die zu einem gemütlichen Aufenthalt einladen. Neben modernen Einrichtungen wird der Charakter der Stadt durch historische Gebäude verdeutlicht. Für Ihre Freizeit finden Sie in der Stadt neben einem Kino beispielsweise auch eine Boulderhalle, ein Schwimmbad und unterschiedliche Fitnessstudios sowie viele weitere Aktivitäten. In direkter Umgebung treffen Sie auf Schulen und Kindergärten, die Sie ebenfalls nach einem kurzen Weg erreichen. Unweit von der Stadtmitte entfernt garantiert Ihnen die Ubbo-Emmius-Klinik Aurich Ihre medizinische Versorgung. Auch stehen Ihnen um den Stadtkern herum verschiedene Fachärzte und Apotheken zur Verfügung. Darüber hinaus überzeugt Ihr neuer Standort mit der Nähe zur Nordsee. Sie profitieren von einer besonders reinen Luft und einem maritimen Klima. Über die B72 gelangen Sie bequem mit dem Auto zu dem Norder Stadtteil Norddeich, welcher Ihnen die Gelegenheit bietet, entlang der Wasserkante zu spazieren oder mit der Fähre innerhalb kurzer Zeit auf eine der ostfriesischen Inseln Norderney oder Juist zu gelangen. Aurich liegt im Herzen Ostfrieslands und somit nicht weit entfernt vom einzigartigen Naturschauspiel „Nationalpark Niedersächsisches Wattenmeer“, welches seit 2009 „UNESCO-Weltnaturerbe“ ist.

Objektnummer: 23210059-3 - 26603 Aurich – Aurich

Sonstige Angaben

Es liegt ein Energiebedarfsausweis vor. Dieser ist gültig bis 4.4.2034. Endenergiebedarf beträgt 179.80 kwh/(m²*a). Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Gas. Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1970. Die Energieeffizienzklasse ist F. 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: 23210059-3 - 26603 Aurich – Aurich

Ansprechpartner

Weitere Informationen erhalten Sie über Ihren Ansprechpartner:

Nils Onken

Fockenbollwerkstraße 1 Aurich / Ostfriesland
E-Mail: ostfriesland@von-poll.com

To Disclaimer of von Poll Immobilien GmbH

www.von-poll.com