

Aurich

# Charmantes Reiheneckhaus in begehrter Lage von Egels

Objektnummer: 25210056



[www.von-poll.com](http://www.von-poll.com)

KAUFPREIS: 189.000 EUR • WOHNFLÄCHE: ca. 89 m<sup>2</sup> • ZIMMER: 3 • GRUNDSTÜCK: 250 m<sup>2</sup>

Objektnummer: 25210056 - 26605 Aurich

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

Objektnummer: 25210056 - 26605 Aurich

## Auf einen Blick

Objektnummer	25210056
Wohnfläche	ca. 89 m <sup>2</sup>
Dachform	Krüppelwalmdach
Zimmer	3
Schlafzimmer	2
Badezimmer	1
Baujahr	1989
Stellplatz	1 x Freiplatz

Kaufpreis	189.000 EUR
Haus	Reiheneckhaus
Provision	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Modernisierung / Sanierung	2009
Bauweise	Massiv
Nutzfläche	ca. 17 m <sup>2</sup>
Ausstattung	Terrasse, Gäste-WC, Einbauküche

Objektnummer: 25210056 - 26605 Aurich

## Auf einen Blick: Energiedaten

Heizungsart	Zentralheizung	Energieausweis	VERBRAUCH
Wesentlicher Energieträger	Gas	Endenergieverbrauch	191.60 kWh/m <sup>2</sup> a
Energieausweis gültig bis	16.06.2035	Energie-Effizienzklasse	F
Befuerung	Gas	Baujahr laut Energieausweis	1989

Objektnummer: 25210056 - 26605 Aurich

## Die Immobilie



Objektnummer: 25210056 - 26605 Aurich

## Die Immobilie



Objektnummer: 25210056 - 26605 Aurich

## Die Immobilie



Objektnummer: 25210056 - 26605 Aurich

## Die Immobilie



**Objektnummer: 25210056 - 26605 Aurich**

## Ein erster Eindruck

Dieses gepflegte Reihenendhaus aus dem Jahr 1989 vereint komfortables Wohnen und eine durchdachte Raumaufteilung auf rund 89?m<sup>2</sup> Wohnfläche. Als Reihenendhaus in Endlage profitieren Sie von zusätzlicher Privatsphäre und einem schönen Garten. Das Grundstück hat eine Größe von ca. 250 ?m<sup>2</sup>, hinzu kommt noch 1/3-Miteigentumsanteil an einem zusätzlichen Flurstück mit einer Fläche von ca. 129?m<sup>2</sup>, das als Stellplatzfläche genutzt wird. Ein Pkw-Stellplatz gehört zu diesem Objekt und sorgt für bequemes Parken direkt in Hausnähe. Die Aufteilung des Hauses ist gut durchdacht und ermöglicht ein angenehmes Wohngefühl. Der Grundriss bietet klar strukturierte Bereiche für Wohnen, Kochen, Schlafen und Arbeiten – perfekt, um individuelle Wohnideen zu verwirklichen. Große Fenster sorgen für viel Tageslicht und schaffen eine freundliche Atmosphäre im gesamten Haus. Die Immobilie bietet insgesamt drei Zimmer, darunter zwei gut geschnittene Schlafzimmer, die sich ideal als Elternschlafzimmer, Kinderzimmer oder Homeoffice nutzen lassen. Ergänzt wird das Raumangebot durch eine separate Küche, ein Gäste-WC im Erdgeschoss sowie ein komfortables Vollbad im Obergeschoss. Zwei praktische Abstellräume schaffen zusätzlichen Stauraum für Alltagsgegenstände und Haushaltsutensilien. Darüber hinaus bietet der ausgebauter Dachboden vielseitige Nutzungsmöglichkeiten – ob als Hobbyraum, Arbeitsbereich oder zusätzlicher Stauraum. Überzeugen Sie sich selbst und vereinbaren Sie noch heute einen Besichtigungstermin!

Objektnummer: 25210056 - 26605 Aurich

## Ausstattung und Details

- Einbauküche
- Gastherme
- Terrasse
- Gartenhütte
- ausgebauter Dachboden
- PKW-Stellplatz
- Großer Wohnbereich
- Stauraum
- Doppelverglasung
- Gäste WC
- Badewanne

Objektnummer: 25210056 - 26605 Aurich

## Alles zum Standort

Der beliebte Auricher Stadtteil Egels vereint ruhiges Wohnen im Grünen mit der Nähe zur lebendigen Innenstadt. Die Lage bietet eine hervorragende Mischung aus naturnahem Lebensgefühl und urbaner Infrastruktur – ideal für Familien, Paare und Berufstätige gleichermaßen. Einkaufsmöglichkeiten für den täglichen Bedarf befinden sich direkt in der Umgebung. Supermärkte, Bäckereien, Apotheken sowie kleinere Fachgeschäfte sind bequem erreichbar. Auch größere Einkaufszentren in der Auricher Innenstadt sind nur wenige Autominuten entfernt. Familienfreundlichkeit wird in Egels großgeschrieben: Kindergärten und Schulen, sowie Sporteinrichtungen für klein und groß sind in unmittelbarer Nähe vorhanden. Die kurzen Wege sorgen für einen entspannten Alltag. Dank einer guten Verkehrsanbindung erreichen Sie sowohl die Auricher Innenstadt als auch die Bundesstraßen B72 und B210 in wenigen Minuten. Somit erreichen Sie nach einer ca. 30 minütigen Autofahrt diverse Küstengebiete, welche eine abwechslungsreiche Freizeitplanung ermöglichen. Freizeit und Erholung kommen in Egels ebenfalls nicht zu kurz: Spazier- und Radwege in der ländlich geprägten Umgebung laden zu Aktivitäten an der frischen Luft ein und ermöglichen eine Entschleunigung des Alltags.

Objektnummer: 25210056 - 26605 Aurich

## Weitere Informationen

Es liegt ein Energieverbrauchsausweis vor. Dieser ist gültig bis 16.6.2035. Endenergieverbrauch beträgt 191.60 kWh/(m<sup>2</sup>\*a). Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Gas. Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1989. 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: 25210056 - 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](mailto:ostfriesland@von-poll.com)

*Zum Impressum der von Poll Immobilien GmbH*

---

[www.von-poll.com](http://www.von-poll.com)