

**Aurich**

# Renovierungsbedürftige Erdgeschosswohnung in beliebter Lage von Aurich-Extum

**Objektnummer: 26210013**



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

**KAUFPREIS: 215.000 EUR • WOHNFLÄCHE: ca. 75 m<sup>2</sup> • ZIMMER: 2**

**Objektnummer: 26210013 - 26605 Aurich**

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

**Objektnummer: 26210013 - 26605 Aurich**

## Auf einen Blick

<b>Objektnummer</b>	<b>26210013</b>	<b>Kaufpreis</b>	<b>215.000 EUR</b>
<b>Wohnfläche</b>	<b>ca. 75 m<sup>2</sup></b>	<b>Wohnung</b>	<b>Erdgeschosswohnung</b>
<b>Zimmer</b>	<b>2</b>	<b>Provision</b>	<b>Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises</b>
<b>Schlafzimmer</b>	<b>1</b>		
<b>Badezimmer</b>	<b>1</b>		
<b>Baujahr</b>	<b>1994</b>	<b>Bauweise</b>	<b>Massiv</b>
<b>Stellplatz</b>	<b>2 x Freiplatz</b>	<b>Ausstattung</b>	<b>Terrasse, Garten/ mitbenutzung</b>

Objektnummer: 26210013 - 26605 Aurich

## Auf einen Blick: Energiedaten

Heizungsart	Zentralheizung	Energieausweis	BEDARF
Wesentlicher Energieträger	Gas	Endenergiebedarf	173.50 kWh/m²a
Energieausweis gültig bis	11.03.2036	Energie-Effizienzklasse	F
Befuerung	Gas	Baujahr laut Energieausweis	1994

Objektnummer: 26210013 - 26605 Aurich

## Die Immobilie



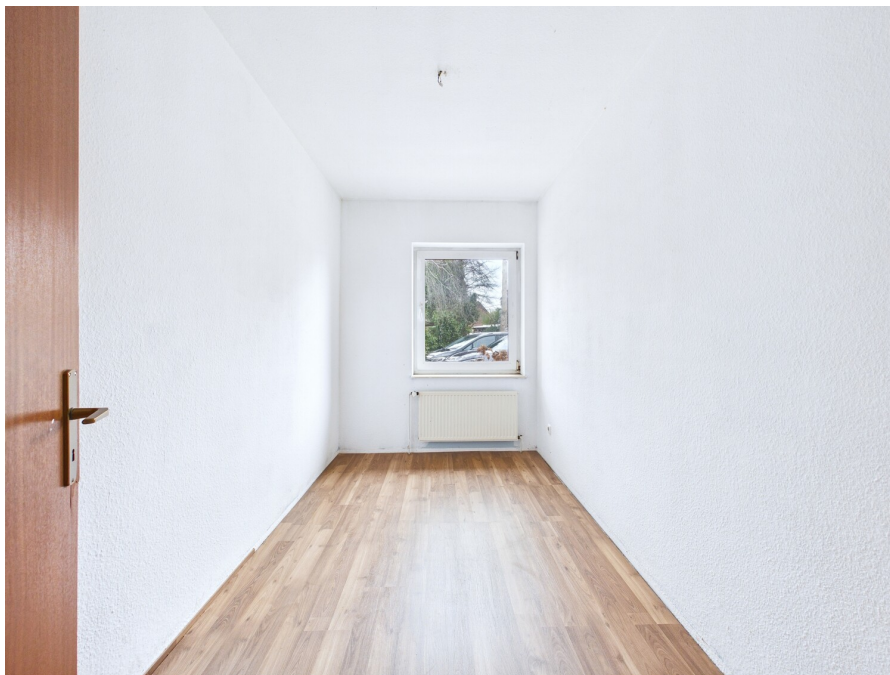
Objektnummer: 26210013 - 26605 Aurich

## Die Immobilie



Objektnummer: 26210013 - 26605 Aurich

## Die Immobilie



Objektnummer: 26210013 - 26605 Aurich

## Die Immobilie



Objektnummer: 26210013 - 26605 Aurich

## Die Immobilie



Objektnummer: 26210013 - 26605 Aurich

## Die Immobilie



**Objektnummer: 26210013 - 26605 Aurich**

## **Ein erster Eindruck**

**Erdgeschosswohnung mit Terrasse & Süd-West-Garten – Potenzial in beliebter Lage von Aurich-Extum.**

**Diese renovierungsbedürftige Erdgeschosswohnung aus dem Baujahr 1993 befindet sich in beliebter und zentraler Lage von Aurich-Extum und bietet eine ideale Grundlage für Eigennutzer mit Gestaltungswunsch.**

**Auf ca. 75 m<sup>2</sup> Wohnfläche verteilen sich zwei gut geschnittene Zimmer sowie ein großzügiges Wohnzimmer, das mit direktem Zugang zur Terrasse und dem süd-westlich ausgerichteten Gartenbereich überzeugt.**

**Hier lassen sich entspannte Feierabende und sonnige Nachmittage wunderbar genießen.**

**Die Wohnung befindet sich insgesamt in einem renovierungsbedürftigen Zustand. Insbesondere empfiehlt sich die Erneuerung der Heizung, Bodenbeläge sowie der Innentüren, wodurch sich modernes und zeitgemäßes Wohnen realisieren lässt – ganz nach den eigenen Vorstellungen.**

**Abgerundet wird das Angebot durch zwei zugeordnete Stellplätze, die den Wohnkomfort zusätzlich erhöhen.**

**Hinweis:**

**Unterlagen zum Hausgeld sowie die Eigentümerprotokolle sind bereits angefordert und werden selbstverständlich nachgereicht.**

**Der Energieausweis liegt zur Besichtigung vor.**

**Objektnummer: 26210013 - 26605 Aurich**

## **Alles zum Standort**

Dieses ebenerdige Eigentumswohnung befindet sich in Extum, dem westlichsten Stadtteil Aurichs.

Extum besticht insbesondere durch die gute Anbindung in den Stadtkern und die Möglichkeit schnell in die Natur gelangen zu können.

Der Spazier- und Fahrradwege entlang der Sandhorster Ehe, welcher unweit entfernt ist, schafft eine besondere Möglichkeit zur Erholung im Einklang mit der Natur.

Ebenso können Sie alle Vorzüge Aurichs erleben, dem sogenannten "Herzen Ostfrieslands". Die Innenstadt bietet eine Vielfalt an Restaurants, Cafés und Einkaufsmöglichkeiten für den täglichen Bedarf.

Für die Freizeitgestaltung sorgen die vielen Einrichtungen, welche die Region zu bieten hat. Beispielsweise ermöglicht das beeindruckende Schwimmbad der Stadt Wellness und Spaß gleichermaßen für Klein und Groß.

In dem in Aurich ansässigen Kino kommen alle Filmliebhaber auf ihre Kosten, es gilt als eines der beliebtesten Kinos Deutschlands.

Auch die weiteren Städte Emden, Leer und nicht zuletzt Norden sind nach einer etwa 30 minütigen Autofahrt erreichbar. Insbesondere wegen dieser zentralen Position in Ostfriesland nennt Aurich sich verdientermaßen das Herz und somit den Mittelpunkt Ostfrieslands.

Genießen Sie die einzigartige Natur der Küstenlandschaft am Festland oder auch auf den Inseln wie Norderney oder Juist, die jährlich zahlreiche Touristen anzieht.

**Objektnummer: 26210013 - 26605 Aurich**

## Weitere Informationen

**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: 26210013 - 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)**