Aurich

Landhaus mit Entwicklungspotenzial auf großem Grundstück am Ems-Jade-Kanal

Objektnummer: 26210056

KAUFPREIS: 249.000 EUR • **WOHNFLÄCHE:** ca. 156 m² • **ZIMMER:** 6 • **GRUNDSTÜCK:** 1.323 m²

Objektnummer: 26210056 - 26605 Aurich

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

Objektnummer: 26210056 - 26605 Aurich

Auf einen Blick

Objektnummer	26210056
Wohnfläche	ca. 156 m²
Dachform	Satteldach
Zimmer	6
Schlafzimmer	5
Badezimmer	1
Baujahr	1957
Stellplatz	3 x Freiplatz, 2 x Garage

Kaufpreis	249.000 EUR
Haus	Einfamilienhaus
Provision	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Modernisierung / Sanierung	2018
Bauweise	Massiv

Objektnummer: 26210056 - 26605 Aurich

Auf einen Blick: Energiedaten

Heizungsart	Zentralheizung
Wesentlicher Energieträger	Gas
Energieausweis gültig bis	03.06.2036
Befeuerung	Gas

Energieausweis	BEDARF
Endenergiebedarf	126.40 kWh/m²a
Energie-Effizienzklasse	D
Baujahr laut Energieausweis	1957

Objektnummer: 26210056 - 26605 Aurich

Die Immobilie

Objektnummer: 26210056 - 26605 Aurich

Die Immobilie

Objektnummer: 26210056 - 26605 Aurich

Die Immobilie

Objektnummer: 26210056 - 26605 Aurich

Die Immobilie

Objektnummer: 26210056 - 26605 Aurich

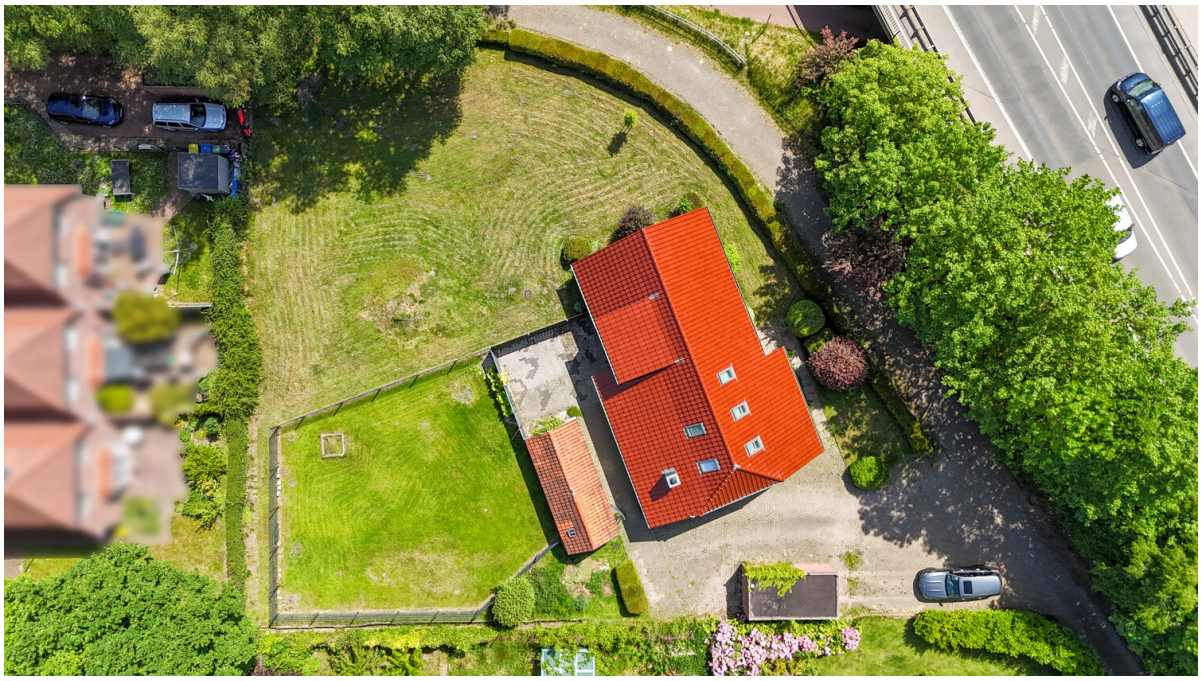
Die Immobilie

Objektnummer: 26210056 - 26605 Aurich

Die Immobilie

Objektnummer: 26210056 - 26605 Aurich

Die Immobilie



Objektnummer: 26210056 - 26605 Aurich

Ein erster Eindruck

Dieses charmante Landhaus aus dem Baujahr 1957 bietet auf einem großzügigen Grundstück von 1.323 m² viel Platz und zahlreiche Nutzungsmöglichkeiten. Die Wohnfläche beträgt ca. 156 m² und verteilt sich auf insgesamt 6 Zimmer. Damit eignet sich die Immobilie ideal für Familien, Mehrgenerationenwohnen oder für alle, die großzügiges Wohnen mit zusätzlichem Raum für Homeoffice, Gäste oder Hobbys suchen.

Im Laufe der Jahre wurden bereits wichtige Modernisierungen vorgenommen. So wurde das Dach im Jahr 2018 saniert. Die Beheizung erfolgt über eine Gastherme aus dem Jahr 2011. Der Sicherungskasten wurde ebenfalls erneuert und entspricht damit einem zeitgemäßeren Stand der Technik. Die Fenster stammen aus dem Jahr 1988. Zusätzlich wurde eine Einblasdämmung in der Hohlschicht eingebracht, und eine Horizontalsperre schützt das Gebäude vor aufsteigender Feuchtigkeit.

Der Grundriss bietet eine klassische, gut nutzbare Aufteilung mit hellen Räumen und vielfältigen Gestaltungsmöglichkeiten. Die Wohnfläche von ca. 156 m² ermöglicht großzügige Raumzuschnitte und flexible Nutzungskonzepte.

Das großzügige Grundstück eröffnet zusätzliche Freiräume im Außenbereich und bietet Platz für Garten, Erholung oder weitere individuelle Nutzungen.

Die Lage verbindet eine gute Erreichbarkeit der Auricher Innenstadt mit einer gewachsenen Wohnstruktur und kurzen Wegen zu Einkaufsmöglichkeiten, Schulen, Ärzten und weiteren Einrichtungen des täglichen Bedarfs. Auch die Verkehrsanbindung in Richtung Leer, Emden und Küste ist gut gegeben.

Insgesamt handelt es sich um ein solides Landhaus mit Entwicklungspotenzial auf einem großen Grundstück und bereits erfolgten wesentlichen Modernisierungen.

Objektnummer: 26210056 - 26605 Aurich

Ausstattung und Details

- Gastherme ca. 2011
- Großzügiges Grundstück mit 1.323 m2
- Das Dach wurde 2018 neu eingedeckt mit zeitgemäßer Isolierung
- Einblasdämmung in der Hohlschicht
- Horizontalsperre gegen aufsteigende Feuchtigkeit
- 2 Garagen
- Badewanne
- Außenjalousien
- Doppelverglasung
- Ebenerdig bewohnbar

Objektnummer: 26210056 - 26605 Aurich

Alles zum Standort

Die Immobilie befindet sich im Auricher Ortsteil Popens in einem Wohngebiet am Ende einer Sackgasse.

Die Auricher Innenstadt ist in wenigen Minuten erreichbar und bietet ein umfassendes Angebot an Einkaufsmöglichkeiten, Gastronomie, Schulen, Ärzten und weiteren Einrichtungen des täglichen Bedarfs. Auch größere Versorgungs- und Fachmärkte befinden sich im näheren Umfeld.

Die Verkehrsanbindung ist gut: Über die nahegelegenen Hauptverkehrsachsen bestehen schnelle Verbindungen in Richtung Leer, Emden sowie zur Nordseeküste.

In direkter Umgebung der Immobilie verläuft der Ems-Jade-Kanal, der das Gebiet landschaftlich ergänzt und Möglichkeiten für Spaziergänge und Radtouren bietet. Das Wohnumfeld ist durch eine Mischung aus Wohnbebauung und infrastruktureller Nähe geprägt.

Objektnummer: 26210056 - 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: 26210056 - 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

Zum Impressum der von Poll Immobilien GmbH

www.von-poll.com