

Aurich / Ostfriesland

Alleinlage - Herrliches Landhaus mit ca. 2 ha Land direkt am Haus in Moorhusen!

Objektnummer: 224180022



www.von-poll.com

• KAUFPREIS 388.000 EUR • WOHNFLÄCHE: ca. 120 m² • ZIMMER: 5

Objektnummer: - 224180022 - 26603 Aurich / Ostfriesland

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

Objektnummer : 224180022 - 26603 Aurich / Ostfriesland

Auf einen Blick

Objektnummer	224180022	Kaufpreis	388.000 EUR
Wohnfläche	ca. 120 m ²	Haustyp	Landhaus
Dachform	Satteldach	Provision	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Bezugsfrei ab	nach Vereinbarung	Bauweise	Massiv
Zimmer	5	Nutzfläche	ca. 300 m ²
Schlafzimmer	4	Ausstattung	Terrasse, Garten/ mitbenutzung, Einbauküche
Badezimmer	2		
Baujahr	1968		

Objektnummer: 224180022 - 26603 Aurich / Ostfriesland

Auf einen Blick: Energiedaten

Heizungsart	Zentralheizung	Energieausweis	Bedarfsausweis
Wesentlicher Energieträger	GAS	Endenergiebedarf	208.70 kWh/m ² a
Energieausweis gültig bis	16.06.2031	Energie-Effizienzklasse	G
Befuerung	Gas		

Objektnummer: 224180022 - 26603 Aurich / Ostfriesland

Die Immobilie



Objektnummer: 224180022 - 26603 Aurich / Ostfriesland

Die Immobilie



Objektnummer: 224180022 - 26603 Aurich / Ostfriesland

Die Immobilie



Objektnummer: 224180022 - 26603 Aurich / Ostfriesland

Die Immobilie



Objektnummer: 224180022 - 26603 Aurich / Ostfriesland

Die Immobilie



Objektnummer: 224180022 - 26603 Aurich / Ostfriesland

Die Immobilie



Objektnummer: 224180022 - 26603 Aurich / Ostfriesland

Ein erster Eindruck

Ihre Suche nach den eigenen vier Wänden hat ein Ende. Hier erwartet Sie eine idyllische Alleinlage auf einem ca. 2 ha großen Grundstück. Sie erreichen Ihr neues Zuhause über einen privaten, gepflasterten Feldweg, welcher Sie bis zu Ihrer Haustür begleitet. Die Immobilie empfängt Sie bereits beim Betreten mit ihrem eigenen Charme. Das Erdgeschoss verfügt über einen Flur, welcher Ihnen den Zugang zu allen Räumen ermöglicht. Dazu zählen ein großes Wohnzimmer mit angrenzendem Schlafzimmer, in dem ein erholsamer Schlaf durch die ruhige Umgebung garantiert wird. Darüber hinaus befinden sich im gleichen Geschoss zwei Bäder, jeweils ausgestattet mit einer Dusche, einem WC und Waschbecken. Das Highlight dieser Immobilie ergibt sich in Form eines gemütlichen Wintergartens, welcher sowohl über den Außenbereich als auch über den Flur erreichbar ist. Nach einem kleinen Arbeitsaufwand bietet er Ihnen einen fantastischen Ausblick auf die endlos schöne Feldlandschaft. Eine Garage mit kleiner Werkstatt und Zugang zu der angrenzenden Scheune, welche ca. 300 m² Nutzfläche bietet, rundet das Erdgeschoss ab. Auch das Dachgeschoss, welches über eine Treppe im Flur zu erreichen ist, hat einiges zu bieten. Es empfängt Sie ein Flur, der in zwei Teile separiert ist. Der rechte Teil umfasst neben nützlichen Einbauschränken zwei Schlafzimmer. Eines davon verfügt über reichlich Staufläche in der Schräge. Ein weiteres großes Schlafzimmer im linken Teil der Immobilie sorgt für viel Platz für Sie oder Ihre Gäste. Dahinter finden Sie einen weiteren Abstellraum, welcher die Heizung beherbergt. Der Außenbereich umfasst, neben dem atemberaubenden Ausblick, einen großen Garten, eine weitere Garage mit elektrischem Garagentor sowie eine Scheune. Diese verfügt über eine 350 m² freie Nutzfläche - teilweise mit einer Höhe von mehr als 3 Metern, sodass auch Zugfahrzeuge mit Hänger ganz hineinfahren können. In dieser Scheune befindet sich zusätzlich ein separater Teil, der sich Ideal für Stallungen verschiedenster Tiere anbietet. Lassen Sie Ihrer Fantasie freien Lauf und verwandeln Sie diese ganz nach Ihren Vorstellungen. Der alte Baumbestand sorgt besonders im Sommer für absolute Idylle und einen uneinsichtigen Garten. Die gut ausgebaute Internetverbindung (bis zu 300 MBit/s) ermöglicht mit den 3 Telefonanschlüssen jederzeit die optimale Voraussetzung für Home-Office und Home-Schooling. Die Immobilie überzeugt durch Ihre absolute Alleinlage und verspricht ein gemütliches Zuhause zu werden.

Objektnummer: 224180022 - 26603 Aurich / Ostfriesland

Alles zum Standort

Die Gemeinde Südbrookmerland ist eine größtenteils ländliche Region im Herzen von Ostfriesland. Ihre Erledigungen des täglichen Bedarfs sind im Umkreis von wenigen Kilometern durch regionale Supermärkte und einige Bäckereien schnell erledigt. Einkaufsmöglichkeiten, Kindergärten, Schulen und Ärzte befinden sich im Zentrum von Moorhusen und in näherer Umgebung. Die Stadt Aurich ist nur wenige Minuten mit dem Auto entfernt und ermöglicht eine gute ärztliche Versorgung durch das hiesige Krankenhaus und einige Ärzte. Auch die Nordsee ist nicht weit entfernt. Über die B72 erreichen Sie den Fähranleger in Norddeich zu den ostfriesischen Inseln Norderney und Juist in kürzester Zeit. Ein absolutes Highlight sind die Gezeiten Ebbe und Flut, welche alle paar Stunden eine abenteuerliche Wattwanderung ermöglichen. Und wer es lieber etwas ruhiger mag, genießt bei schönem Wetter den Tag an einem der endlos langen Deiche.

Objektnummer: 224180022 - 26603 Aurich / Ostfriesland

Sonstige Angaben

Es liegt ein Energiebedarfsausweis vor. Dieser ist gültig bis 16.6.2031. Endenergiebedarf beträgt 208.70 kwh/(m²*a). Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Gas. Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1968. Die Energieeffizienzklasse ist G. **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: 224180022 - 26603 Aurich / Ostfriesland

Ansprechpartner

Weitere Informationen erhalten Sie über Ihren Ansprechpartner:

Nils Onken

Fockenbollwerkstraße 37 Aurich / Ostfriesland
E-Mail: ostfriesland@von-poll.com

To Disclaimer of von Poll Immobilien GmbH

www.von-poll.com