

Aurich / Ostfriesland

# Zeit für Veränderungen - Liebenswürdiges Häuschen in direkter Nähe zur geplanten Zentralklinik

Objektnummer: 22210012



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

• KAUFPREIS 159.000 EUR • WOHNFLÄCHE: ca. 90 m<sup>2</sup> • ZIMMER: 3

Objektnummer: - 22210012 - 26603 Aurich / Ostfriesland

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

Objektnummer : 22210012 - 26603 Aurich / Ostfriesland

## Auf einen Blick

Objektnummer	22210012	Kaufpreis	159.000 EUR
Wohnfläche	ca. 90 m <sup>2</sup>	Haustyp	Einfamilienhaus
Dachform	Satteldach	Provision	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Bezugsfrei ab	nach Vereinbarung	Zustand der Immobilie	gepflegt
Zimmer	3	Bauweise	Holz
Schlafzimmer	2	Ausstattung	Kamin, Garten/-mitbenutzung
Badezimmer	1		
Baujahr	1982		
Stellplatz	1 x Carport, 1 x Freiplatz		

Objektnummer: 22210012 - 26603 Aurich / Ostfriesland

## Auf einen Blick: Energiedaten

Wesentlicher Energieträger	<b>ELEKTRO</b>
Energieausweis gültig bis	<b>23.03.2032</b>
Befuerung	<b>Elektro</b>

Energieausweis	<b>Bedarfsausweis</b>
Endenergiebedarf	<b>293.20 kWh/m²a</b>
Energie-Effizienzklasse	<b>H</b>

Objektnummer: 22210012 - 26603 Aurich / Ostfriesland

## Die Immobilie



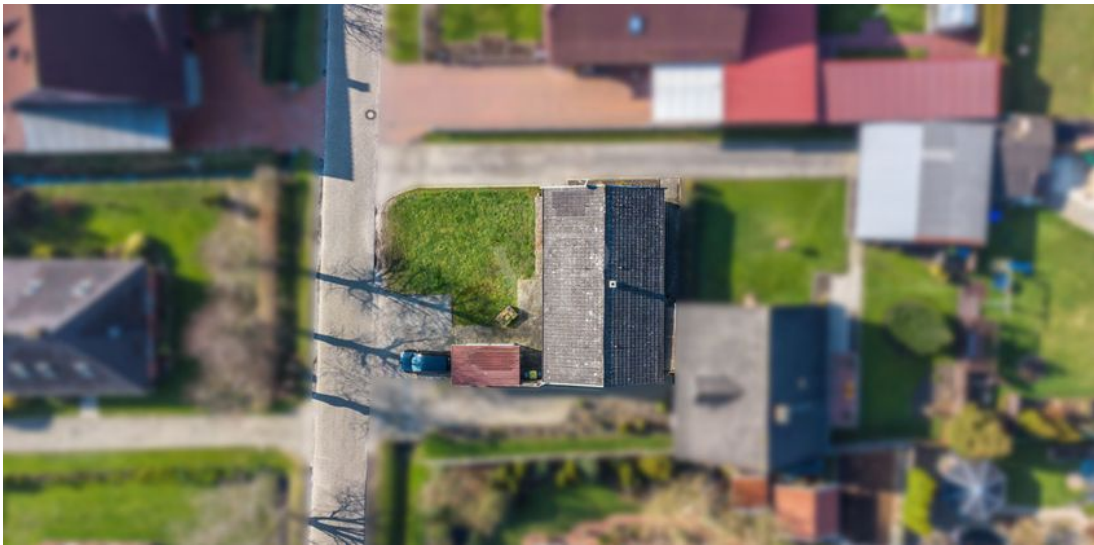
Objektnummer: 22210012 - 26603 Aurich / Ostfriesland

## Die Immobilie



Objektnummer: 22210012 - 26603 Aurich / Ostfriesland

## Die Immobilie



Objektnummer: 22210012 - 26603 Aurich / Ostfriesland

## Die Immobilie





Objektnummer: 22210012 - 26603 Aurich / Ostfriesland

## Die Immobilie



Objektnummer: 22210012 - 26603 Aurich / Ostfriesland

## Die Immobilie



Objektnummer: 22210012 - 26603 Aurich / Ostfriesland

## Die Immobilie



Objektnummer: 22210012 - 26603 Aurich / Ostfriesland

## Die Immobilie



Objektnummer: 22210012 - 26603 Aurich / Ostfriesland

## Die Immobilie



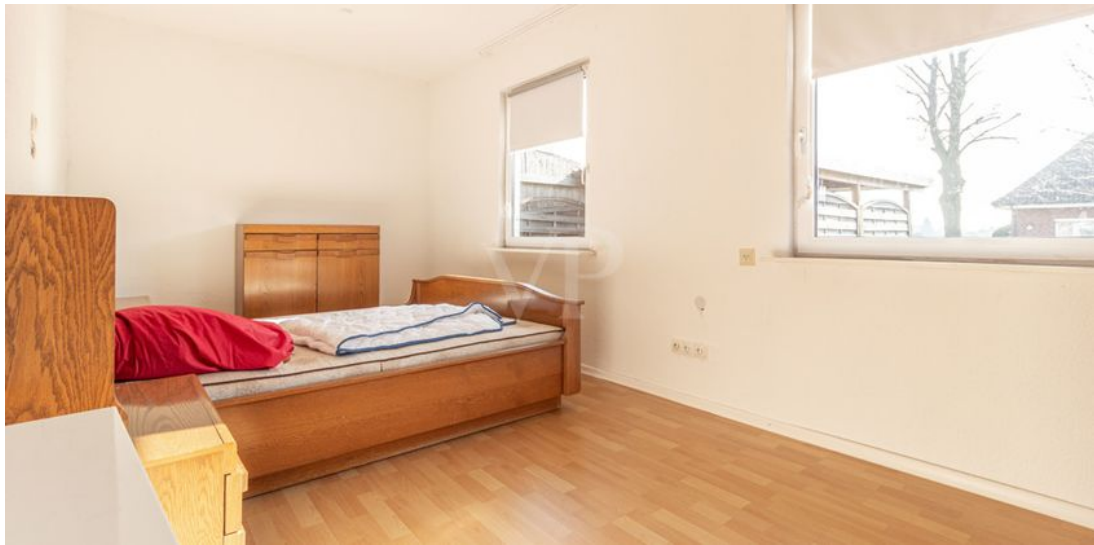
Objektnummer: 22210012 - 26603 Aurich / Ostfriesland

## Die Immobilie



Objektnummer: 22210012 - 26603 Aurich / Ostfriesland

## Die Immobilie



Objektnummer: 22210012 - 26603 Aurich / Ostfriesland

## Die Immobilie





Objektnummer: 22210012 - 26603 Aurich / Ostfriesland

## Die Immobilie



**Objektnummer: 22210012 - 26603 Aurich / Ostfriesland**

## **Ein erster Eindruck**

**Diese besondere und ebenerdige Immobilie wurde ca. im Jahre 1982 erbaut. Das Objekt bietet mit einer Wohnfläche von ca. 90 m<sup>2</sup> einige Möglichkeiten, um sich kreativ zu entfalten und ist ideal für 2-3 Personen geeignet. Wohnen in ruhiger und doch zentraler Lage – dort wohnen wo andere Urlaub machen Von dem Eingangsbereich aus gelangen Sie zu Ihrer Linken direkt in den offenen Wohn- / Ess- und Kochbereich. Von hier aus haben Sie direkten Zugang in das Kinderzimmer, welches je nach Bedarf natürlich auch anderweitig, wie zum Beispiel als Gästezimmer oder Büro, genutzt werden kann. Zu Ihrer Rechten gelangen Sie von dem Eingangsbereich aus in das Schlafzimmer. Außerdem haben Sie Zugang zu dem Heizungs-/Abstellraum, zu dem Hauswirtschaftsraum und zu dem angrenzenden Vollbad. Ein Carport, ein zusätzlicher Stellplatz sowie ein derzeit sehr pflegeleicht angelegter Vorgarten runden dieses besondere Angebot ab. Die äußere Fassade sowie die Elektro-Heizung sind sanierungsbedürftig.**

Objektnummer: 22210012 - 26603 Aurich / Ostfriesland

## Ausstattung und Details

Ebenerdiges Wohnen - Kamin - Elektro-Heizung - Carport - kleine und pflegeleichte  
Gartenfläche

**Objektnummer: 22210012 - 26603 Aurich / Ostfriesland**

## **Alles zum Standort**

**Die Immobilie befindet sich in in der Gemeinde Südbrookmerland. Südbrookmerland liegt im Fadenkreuz zwischen Emden, Aurich und Norden. Es wird somit vielen berufstätigen, durch die schnelle Anbindung (nur ca. 5 Km bis zur Auricher Innenstadt), eine attraktive Lage geboten. Diverse Einkaufsmöglichkeiten sowie Schulen und Ärzte befinden sich in der unmittelbaren Umgebung. Der Ortskern hat alles zu bieten was das Herz begehrt. Jegliche Art von Versorgung ist sichergestellt. Viele Freizeitangebote sowie Sportvereine kommen ebenfalls nicht zu kurz. Es gibt ein Zahlreiches Angebot an Aktivitäten. Die geplante Zentralklinik wird nur wenige Minuten entfernt sein. Auch die Nordseeinseln befinden sich fast vor der Tür, denn sie sind immer einen Ausflug wert und lassen das einzigartige Weltkulturerbe Wattenmeer hautnah miterleben. Erleben Sie den Charme Ostfrieslands in einer erholsamen und idyllischen Lage unweit der Nordsee.**

Objektnummer: 22210012 - 26603 Aurich / Ostfriesland

## Sonstige Angaben

Es liegt ein Energiebedarfsausweis vor. Dieser ist gültig bis 23.3.2032. Endenergiebedarf beträgt 293.20 kwh/(m<sup>2</sup>\*a). Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Elektro. Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1982. Die Energieeffizienzklasse ist H.

**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: 22210012 - 26603 Aurich / Ostfriesland

## Ansprechpartner

Weitere Informationen erhalten Sie über Ihren Ansprechpartner:

Nils Onken

---

Fockenbollwerkstraße 37 Aurich / Ostfriesland  
**E-Mail:** [ostfriesland@von-poll.com](mailto:ostfriesland@von-poll.com)

*To Disclaimer of von Poll Immobilien GmbH*

---

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