

**Aurich**

# Gemütliche Dachgeschosswohnung mit Balkon im Herzen von Aurich

**Objektnummer: 25210087**



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

**KAUFPREIS: 169.000 EUR • WOHNFLÄCHE: ca. 53,43 m<sup>2</sup> • ZIMMER: 2**

**Objektnummer: 25210087 - 26603 Aurich**

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

**Objektnummer: 25210087 - 26603 Aurich**

## Auf einen Blick

|              |                          |                               |   |
|--------------|--------------------------|-------------------------------|---|
| Objektnummer | 25210087                 | Kaufpreis                     | 169.000 EUR   |
| Wohnfläche   | ca. 53,43 m <sup>2</sup> | Wohnungstyp                   | Dachgeschoss  |
| Zimmer       | 2                        | Provision                     | Käuferprovision<br>beträgt 3,57 % (inkl.<br>MwSt.) des<br>beurkundeten<br>Kaufpreises |
| Schlafzimmer | 1                        | Modernisierung /<br>Sanierung | 2025  |
| Badezimmer   | 1                        | Bauweise                      | Massiv  |
| Baujahr      | 1989                     | Nutzfläche                    | ca. 30 m <sup>2</sup>   |
| Stellplatz   | 1 x Freiplatz            | Ausstattung                   | Einbauküche, Balkon   |

**Objektnummer: 25210087 - 26603 Aurich**

## **Auf einen Blick: Energiedaten**

|                                   |                       |                                    |                          |
|-----------------------------------|-----------------------|------------------------------------|--------------------------|
| <b>Heizungsart</b>                | <b>Zentralheizung</b> | <b>Energieausweis</b>              | <b>Verbrauchsausweis</b> |
| <b>Wesentlicher Energieträger</b> | <b>Gas</b>            | <b>Endenergieverbrauch</b>         | <b>208.40 kWh/m²a</b>    |
| <b>Energieausweis gültig bis</b>  | <b>26.07.2028</b>     | <b>Energie-Effizienzklasse</b>     | <b>G</b>                 |
| <b>Befuerung</b>                  | <b>Gas</b>            | <b>Baujahr laut Energieausweis</b> | <b>1989</b>              |

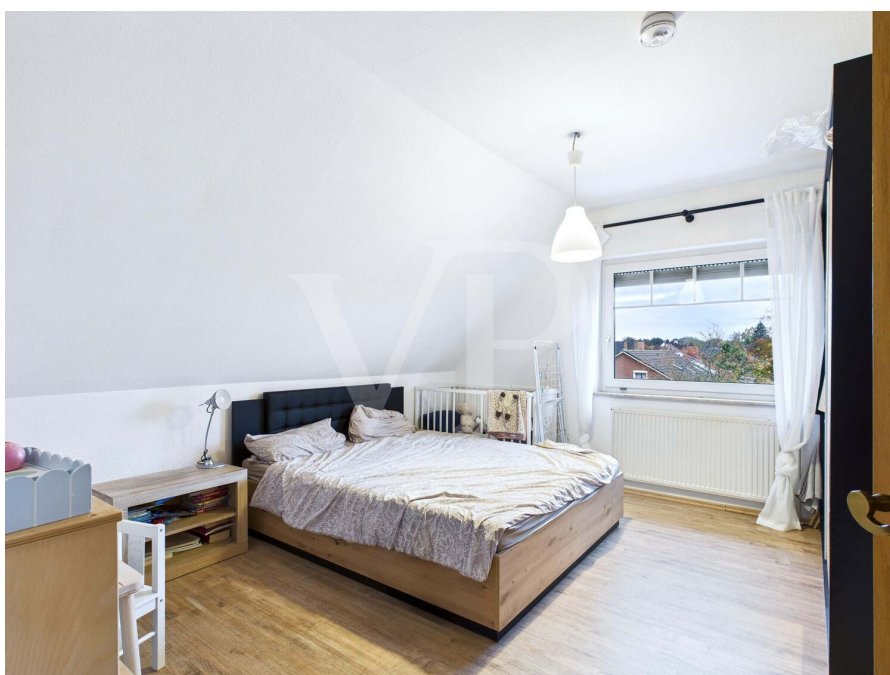
Objektnummer: 25210087 - 26603 Aurich

## Die Immobilie



Objektnummer: 25210087 - 26603 Aurich

## Die Immobilie



**Objektnummer: 25210087 - 26603 Aurich**

## Ein erster Eindruck

Diese gepflegte 2-Zimmer-Dachgeschosswohnung in einem 1989 erbauten Mehrparteienhaus überzeugt durch eine ideale Raumaufteilung, viel Tageslicht und eine durchdachte Ausstattung. Auf ca. 51 m<sup>2</sup> Wohnfläche bietet sie komfortablen Raum für Singles, Paare oder Pendler, die eine zentrale und funktionale Wohnlösung suchen. Die Wohnung wird unvermietet übergeben.

Beim Betreten der Wohnung gelangen Sie zunächst in eine Diele, von der aus alle Räume bequem erreichbar sind. Die klare Struktur sorgt für einen harmonischen und praktischen Grundriss.

Der Wohn- und Essbereich bildet das Herzstück der Wohnung. Durch die angenehme Helligkeit und den gut nutzbaren Schnitt entsteht ein gemütliches Wohnambiente. Von hier aus haben Sie Zugang zum Balkon, der sich zudem auch von der angrenzenden Küche betreten lässt. Der Balkon lädt zu entspannten Stunden im Freien ein – ideal für ein Frühstück an warmen Tagen oder ruhige Abendmomente.

Die Küche ist funktional und zweckmäßig ausgestattet. Der direkte Balkonzugang macht sie besonders komfortabel, sei es für Mahlzeiten im Freien oder für kleine Pflanzprojekte. Platz für Haushaltsgeräte und eine Waschmaschine ist ebenfalls vorhanden.

Das Schlafzimmer bietet ausreichend Fläche für ein großes Bett und einen Kleiderschrank. Der durchdachte Zuschnitt ermöglicht eine optimale Nutzung des Raumes und lässt Raum für individuelle Gestaltungsideen.

Das Tageslichtbad ist mit Badewanne, Waschbecken und WC ausgestattet. Ein Fenster sorgt für natürliche Belüftung und ein angenehmes Raumklima.

Ein weiteres Highlight ist der großzügige Dachboden, der zusätzlichen Stauraum für saisonale Gegenstände, Sportequipment oder Haushaltswaren bietet – perfekt, um den Wohnraum ordentlich und frei von Unnötigem zu halten.

Beheizt wird die Wohnung über eine Zentralheizung. Für mehr Energieeffizienz und Betriebssicherheit wurde im Jahr 2025 die Heizung ausgetauscht.

Diese Wohnung eignet sich ideal für alle, die eine zentrale Lage mit angenehmer Atmosphäre und funktionalem Grundriss suchen.

**Objektnummer: 25210087 - 26603 Aurich**

## **Ausstattung und Details**

- **Balkon von Küche und Wohnzimmer aus zugänglich**
- **Großzügiger Wohnbereich**
- **Badewanne und Dusche**
- **Außenjalousien**
- **2025 Heizungsanlage**
- **2020 Bedachung der Nebengebäude erneuert**
- **Großzügiger Dachboden**
- **Parkplatz**
- **Geräteschuppen**
- **Zentrale Lage**
- **Südausrichtung**
- **Teilungserklärung liegt vor**

**Objektnummer: 25210087 - 26603 Aurich**

## **Alles zum Standort**

Aurich, als lebendige Mittelstadt in Ostfriesland, überzeugt durch seine ausgewogene Altersstruktur und eine solide Infrastruktur, die insbesondere Familien ein sicheres und zukunftsorientiertes Lebensumfeld bietet. Die Stadt besticht durch eine familienfreundliche Atmosphäre, eine stabile Wirtschaft und ein vielfältiges Bildungs- und Gesundheitsangebot, das den Alltag angenehm und sorgenfrei gestaltet. Mit moderaten Immobilienpreisen und einer hohen Lebensqualität ist Aurich ein idealer Standort für Familien, die Wert auf Sicherheit, Gemeinschaft und nachhaltige Werte legen.

Die Stadt Aurich präsentiert sich als ein Ort, an dem sich Familien rundum wohlfühlen können. Die geringe Kriminalitätsrate und die umfassende medizinische Versorgung schaffen ein beruhigendes Gefühl von Sicherheit. Die etablierten Wohngebiete bieten Raum für ein harmonisches Miteinander und vielfältige Freizeitmöglichkeiten, die das Familienleben bereichern. Die Nähe zu bedeutenden Arbeitgebern und die gute Verkehrsanbindung unterstreichen die Attraktivität des Standorts für eine ausgewogene Work-Life-Balance.

Für Familien sind die nahegelegenen Bildungseinrichtungen von besonderer Bedeutung: In nur etwa sechs Minuten erreichen Sie fußläufig die Lamberti-Schule sowie mehrere Kindergärten, darunter den Montessori Kindergarten, die eine liebevolle und hochwertige Betreuung gewährleisten. Die medizinische Versorgung ist mit der Ubbo-Emmius-Klinik, verschiedenen Facharztpraxen und Apotheken in einem Radius von maximal zehn Minuten zu Fuß hervorragend gewährleistet. Für die aktive Freizeitgestaltung laden mehrere Spielplätze und großzügige Parks, teilweise nur zwei bis neun Minuten entfernt, zu erholsamen Stunden im Freien ein. Sportbegeisterte Familien finden im MTV Aurich von 1862 e.V., ebenfalls in fußläufiger Entfernung, vielfältige Angebote. Die kulinarische Vielfalt mit gemütlichen Cafés und familienfreundlichen Restaurants rundet das Lebensgefühl ab. Praktisch ist zudem die Anbindung an den öffentlichen Nahverkehr: So ist die nächste Bushaltestelle nur eine Minute zu Fuß erreichbar, was flexible Mobilität gewährleistet.

Diese harmonische Verbindung aus Sicherheit, Bildung, Gesundheit und Freizeit macht Aurich zu einem idealen Zuhause für Familien, die Wert auf eine liebevolle Gemeinschaft und eine lebenswerte Umgebung legen. Hier finden Sie den perfekten Ort, um gemeinsam mit Ihren Liebsten eine glückliche und sorgenfreie Zukunft zu gestalten.

**Objektnummer: 25210087 - 26603 Aurich**

## **Sonstige Angaben**

Es liegt ein Energieverbrauchsausweis vor.  
Dieser ist gültig bis 26.7.2028.  
Endenergieverbrauch beträgt 208.40 kwh/(m<sup>2</sup>\*a).  
Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Gas.  
Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1989.  
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: 25210087 - 26603 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)**