

Aurich

Großzügiges Wohnhaus mit Charakter, Komfort und durchdachtem Grundriss

Objektnummer: 26210010



www.von-poll.com

KAUFPREIS: 470.000 EUR • WOHNFLÄCHE: ca. 209,3 m² • ZIMMER: 6 • GRUNDSTÜCK: 2.039 m²

Objektnummer: 26210010 - 26607 Aurich

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

Objektnummer: 26210010 - 26607 Aurich

Auf einen Blick

Objektnummer	26210010	Kaufpreis	470.000 EUR
Wohnfläche	ca. 209,3 m ²	Haustyp	Einfamilienhaus
Dachform	Satteldach	Provision	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Zimmer	6	Zustand der Immobilie	gepflegt
Schlafzimmer	4	Bauweise	Massiv
Badezimmer	2	Ausstattung	Terrasse, Gäste-WC, Kamin, Einbauküche, Balkon
Baujahr	1999		
Stellplatz	1 x Carport, 3 x Freiplatz, 1 x Garage		

Objektnummer: 26210010 - 26607 Aurich

Auf einen Blick: Energiedaten

Heizungsart	Ofenheizung	Energieausweis	Verbrauchsausweis
Wesentlicher Energieträger	Gas	Endenergieverbrauch	74.90 kWh/m ² a
Energieausweis gültig bis	14.01.2036	Energie-Effizienzklasse	C
Befuerung	Gas	Baujahr laut Energieausweis	1999

Objektnummer: 26210010 - 26607 Aurich

Die Immobilie



Objektnummer: 26210010 - 26607 Aurich

Die Immobilie



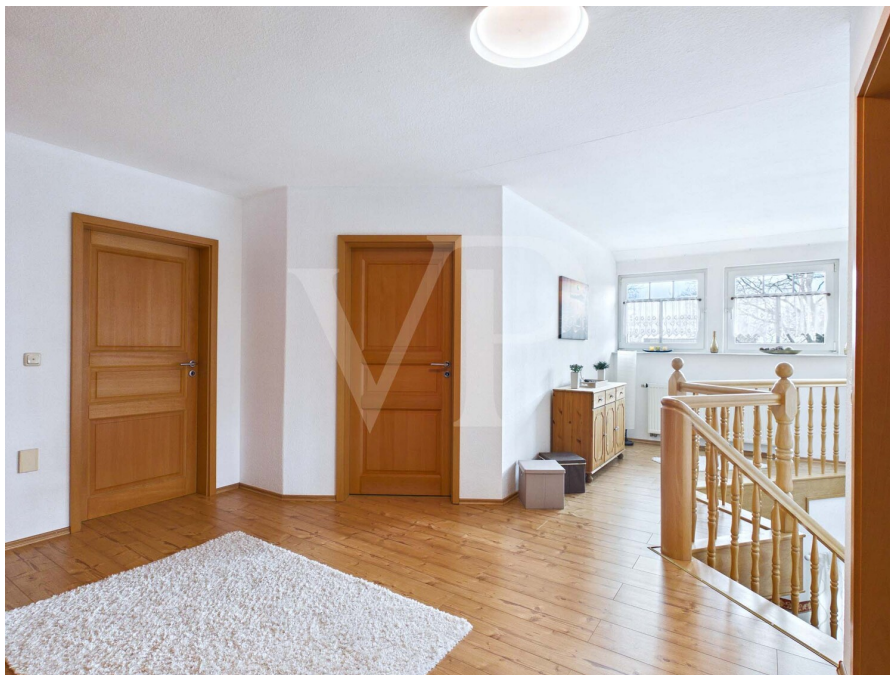
Objektnummer: 26210010 - 26607 Aurich

Die Immobilie



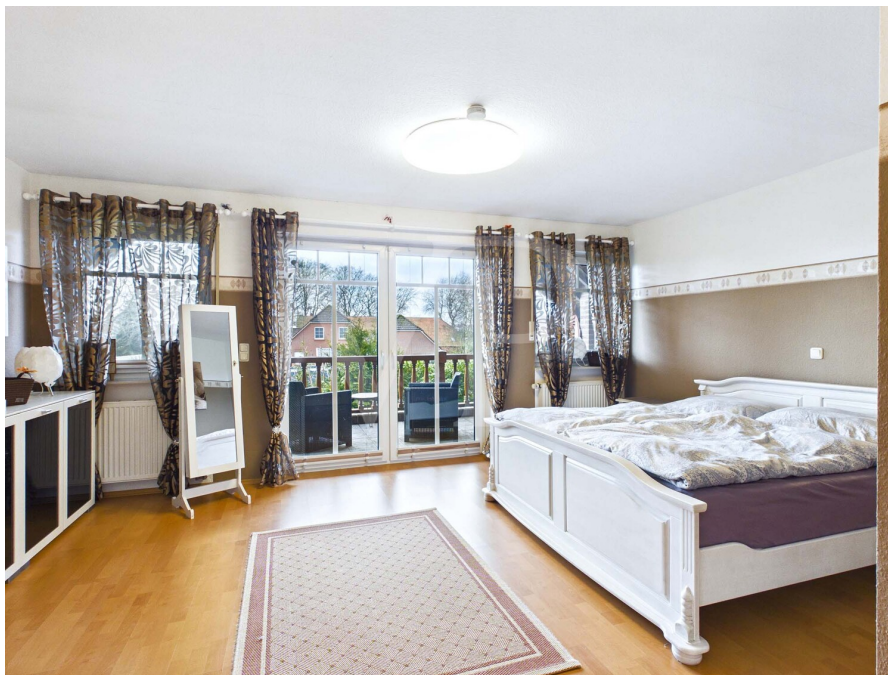
Objektnummer: 26210010 - 26607 Aurich

Die Immobilie



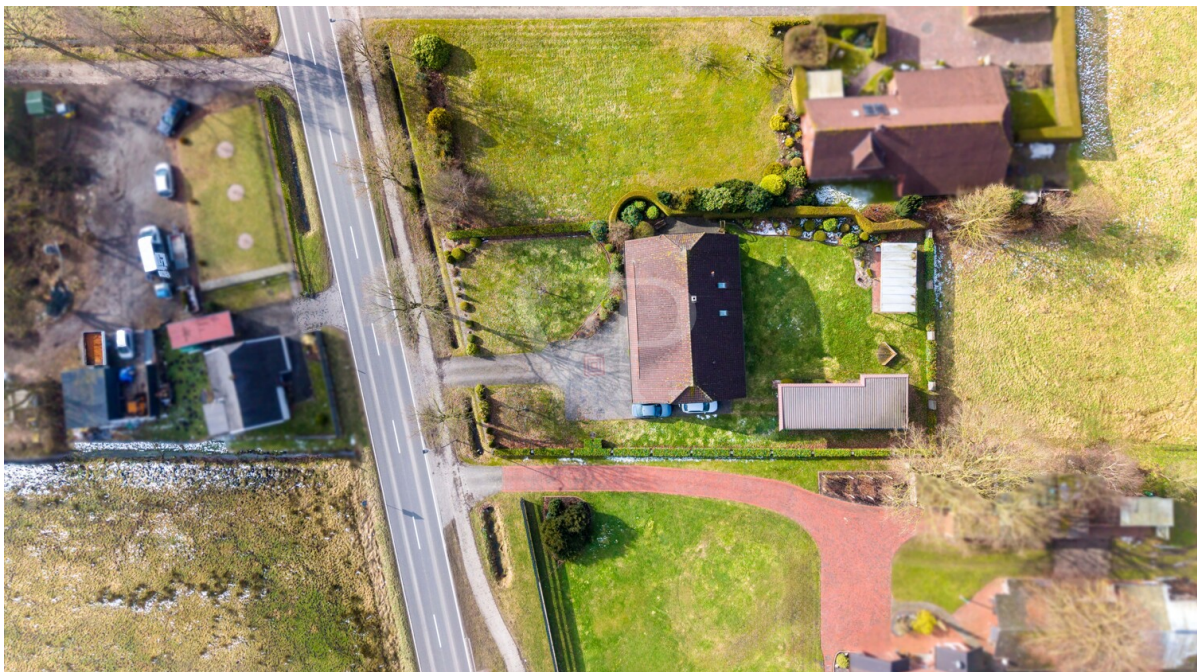
Objektnummer: 26210010 - 26607 Aurich

Die Immobilie



Objektnummer: 26210010 - 26607 Aurich

Die Immobilie



Objektnummer: 26210010 - 26607 Aurich

Ein erster Eindruck

Auf einem großzügigen Grundstück gelegen, bietet dieses Einfamilienhaus viel Platz für Familie, Hobbys und gemeinsames Leben. Die durchdachte Raumaufteilung, vier Schlafzimmer im Dachgeschoss und zahlreiche praktische Nebenflächen schaffen ein Wohnumfeld, das sowohl alltagstauglich, als auch vielseitig nutzbar ist. Modernisierungen wie die überdachte Outdoorküche aus 2021 und neue Laminatböden im Dachgeschoss aus 2022 unterstreichen den gepflegten Gesamtzustand.

Schon beim Betreten empfängt Sie die Diele mit einem soliden und wohnlichen Eindruck. Echtholztür und Echtholztreppe verleihen dem Haus Charakter, während die Fußbodenerwärmung in Küche, Diele, Hauswirtschaftsraum und dem Badezimmer an kühleren Tagen für angenehme Wärme sorgt. Die Küche bildet gemeinsam mit dem angrenzenden Vorratsraum einen funktionalen Mittelpunkt des Erdgeschosses – kurze Wege, ausreichend Stauraum und Platz zum Arbeiten. Das Esszimmer schließt sich harmonisch an und geht fließend in den Wohnbereich über. Hier schaffen zwei Kamine, einer direkt im Wohnzimmer, der andere im Flur, eine behagliche Atmosphäre, die besonders in den Abendstunden ihren Reiz entfaltet. Für Filmabende oder gemeinsame Stunden steht zudem ein Homecinema mit Leinwand und Beamer zur Verfügung.

Ergänzt wird das Erdgeschoss durch einen Hauswirtschaftsraum mit integrierter Dusche – praktisch im Alltag und flexibel nutzbar.

Im Dachgeschoss stehen vier großzügige Schlafzimmer zur Verfügung, die sich individuell als Kinder-, Gäste- oder Arbeitszimmer gestalten lassen. Als besonderes Highlight verfügt eines der Schlafzimmer über einen eigenen Balkon und bietet einen angenehmen Rückzugsort. Im Jahr 2022 wurden in einem Schlafzimmer sowie in der Diele des Dachgeschosses neue Laminatböden verlegt. Das Vollbad ist

klassisch geschnitten und gepflegt, der Heizungsraum befindet sich ebenfalls auf dieser Ebene.

Auch technisch ist das Haus solide ausgestattet: Die Zwischendecke ist gedämmt, eine zentrale Staubsauganlage erleichtert die Reinigung, und Jalousien – teilweise elektrisch – sorgen für Komfort und Privatsphäre. Glasfaser ist bereits in Vorbereitung.

Das große Grundstück eröffnet vielfältige Möglichkeiten. Die Terrasse erweitert den Wohnraum nach draußen, während die überdachte Outdoorküche aus 2021 einen geschützten Bereich für gesellige Stunden im Freien bietet. Neben der Garage mit elektrischem Tor aus 2025 stehen eine Werkstatt sowie ein Wohnmobilcarport zur Verfügung – ideal für Hobby, Handwerk oder zusätzlichen Stauraum.

Ein Haus mit gewachsenem Charakter, guter Substanz und ausreichend Platz, um eigene Wohnideen langfristig zu verwirklichen.

Objektnummer: 26210010 - 26607 Aurich

Ausstattung und Details

Innenräume

- Fußbodenerwärmung (Küche, Diele, HWR, Badezimmer)
- Zwei Kamine
- Homecinema (Leinwand & Beamer)
- Jalousien (teilw. elektrisch)
- Echtholztür
- Echtholztreppe
- Küche mit Vorratskammer

Modernisierungen im Wohnbereich

- 2022 Laminat in Schlafzimmer
- 2022 Laminat Diele DG

Nebenräume & Technik

- HWR mit Dusche
- Werkstatt
- Zwischendecke gedämmt
- Zentrale Staubsauganlage
- Glasfaser in Vorbereitung

Garten & Außenbereich

- Großes Grundstück
- Terrasse
- Überdachte Doppelsteg Outdoorküche aus 2021/2022
- Wohnmobilcarport
- 2025 Elektrisches Garagentor

Objektnummer: 26210010 - 26607 Aurich

Alles zum Standort

Die Immobilie befindet sich in Georgsfeld, einem gewachsenen Ortsteil der Stadt Aurich (26607). Die Lage verbindet eine angenehm ruhige Wohnatmosphäre mit der unmittelbaren Nähe zur Auricher Innenstadt. Einkaufsmöglichkeiten, Schulen, Kindergärten, Ärzte und weitere Einrichtungen des täglichen Bedarfs sind in wenigen Minuten erreichbar.

Auch sportliche und kulturelle Angebote sowie gastronomische Betriebe befinden sich im nahen Stadtgebiet von Aurich und sorgen für kurze Wege im Alltag. Gleichzeitig bietet das Umfeld eine eher aufgelockerte Bebauung mit viel Grün und einem angenehmen Wohncharakter.

Die verkehrliche Anbindung ist ebenfalls komfortabel: Über die gut ausgebauten Straßen erreichen Sie sowohl das Zentrum von Aurich als auch die umliegenden Ortschaften zügig. Damit eignet sich die Lage ideal für alle, die ruhig wohnen und dennoch die Vorteile der Stadt Aurich direkt vor der Haustür nutzen möchten.

Objektnummer: 26210010 - 26607 Aurich

Sonstige Angaben

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 vorbehaltenlich 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: 26210010 - 26607 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