

Aurich – Middels

## Gepflegtes Zweifamilienhaus in Aurich-Middels

*Objektnummer: 252100931*



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

**KAUFPREIS: 320.000 EUR • WOHNFLÄCHE: ca. 223 m<sup>2</sup> • ZIMMER: 7 • GRUNDSTÜCK: 1.081 m<sup>2</sup>**

Objektnummer: 252100931 - 26607 Aurich – Middels

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

Objektnummer: 252100931 - 26607 Aurich – Middels

## Auf einen Blick

Objektnummer	252100931	Kaufpreis	320.000 EUR
Wohnfläche	ca. 223 m <sup>2</sup>	Haustyp	Zweifamilienhaus
Zimmer	7	Provision	Käuferprovision beträgt 5,95 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Schlafzimmer	3	Modernisierung / Sanierung	2023
Badezimmer	2	Bauweise	Massiv
Baujahr	1974	Nutzfläche	ca. 53 m <sup>2</sup>
Stellplatz	2 x Freiplatz, 1 x Garage	Ausstattung	Gäste-WC, Einbauküche

Objektnummer: 252100931 - 26607 Aurich – Middels

## Auf einen Blick: Energiedaten

Heizungsart	Zentralheizung	Energieausweis	Bedarfssausweis
Wesentlicher Energieträger	Gas	Endenergiebedarf	165.10 kWh/m <sup>2</sup> a
Energieausweis gültig bis	15.06.2032	Energie-Effizienzklasse	F
Befeuerung	Gas	Baujahr laut Energieausweis	1974

Objektnummer: 252100931 - 26607 Aurich – Middels

## Die Immobilie



Objektnummer: 252100931 - 26607 Aurich – Middels

## Die Immobilie



Objektnummer: 252100931 - 26607 Aurich – Middels

## Die Immobilie



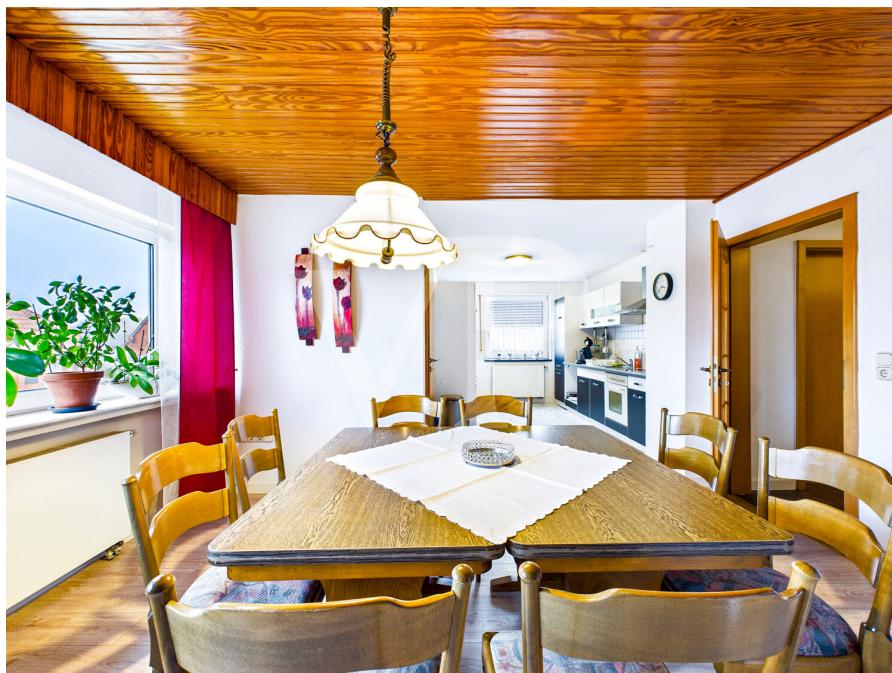
Objektnummer: 252100931 - 26607 Aurich – Middels

## Die Immobilie



Objektnummer: 252100931 - 26607 Aurich – Middels

## Die Immobilie



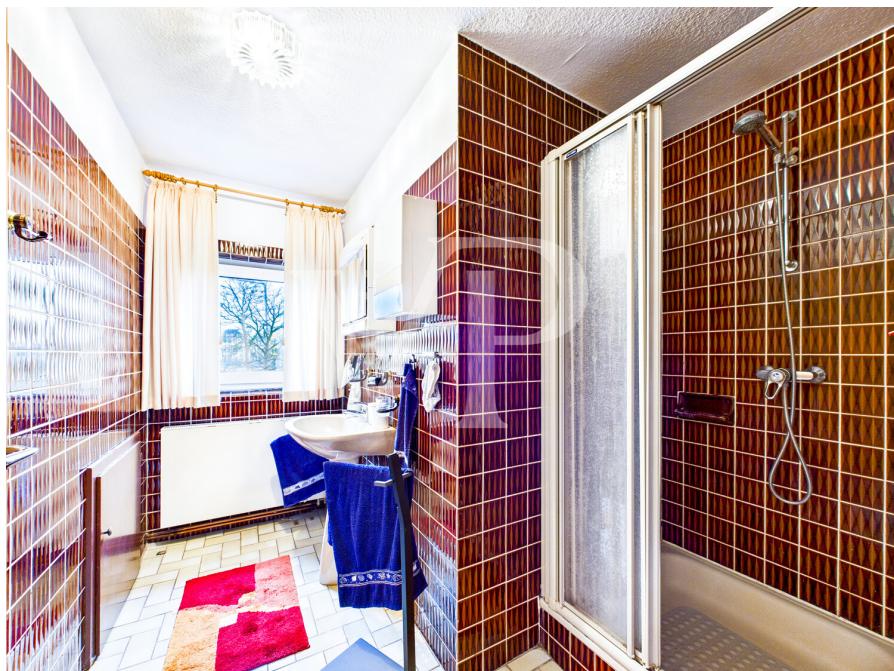
Objektnummer: 252100931 - 26607 Aurich – Middels

## Die Immobilie



Objektnummer: 252100931 - 26607 Aurich – Middels

## Die Immobilie



**Objektnummer: 252100931 - 26607 Aurich – Middels**

## Ein erster Eindruck

Dieses charmante Zweifamilienhaus liegt im Herzen des Auricher Stadtteils Middels und bietet zwei vollständig abgeschlossene Wohneinheiten, die sich über das Erd- und Obergeschoß erstrecken.

Über den Windfang gelangen Sie zur linken Seite in die großzügige Erdgeschoßwohnung mit einer Wohnfläche von etwa 119 m<sup>2</sup>. Hier erwarten Sie eine Küche mit angrenzendem Wohnbereich, von dem aus Sie über eine große Fensterfront direkten Zugang zur Terrasse und dem gepflegten Garten haben. Weiterhin stehen Ihnen ein ruhig gelegenes Schlafzimmer sowie ein Badezimmer mit Dusche und Badewanne zur Verfügung. Von der Erdgeschoßwohnung aus erreichen Sie außerdem die Garage, den Hauswirtschaftsraum und zusätzliche, großzügige Abstellflächen.

Über die Holztreppe, die Sie durch die rechte Tür im Eingangsbereich betreten, gelangen Sie in die rund 104 m<sup>2</sup> große Wohnung im Obergeschoß. Gleich zur linken Seite befindet sich das Esszimmer mit angrenzender Küche und separatem Abstellraum. Vom Flur aus erreichen Sie zudem ein Duschbad mit Duschkabine, ein separates WC, ein Schlafzimmer sowie das derzeit als Büro genutzte Zimmer. Den Abschluss des Flures bildet das gemütliche Wohnzimmer, das mit seinem Zugang zum Balkon einen idealen Platz zum Entspannen bietet. Große Fenster in allen Räumen sorgen für ein helles und freundliches Wohnambiente.

Der Dachboden ist nicht ausgebaut, bietet jedoch reichlich Stauraum.

Objektnummer: 252100931 - 26607 Aurich – Middels

## Ausstattung und Details

### Erdgeschoss

- Vollbad
- Garage
- Terrasse
- Gasheizung
- Einbauküche
- Fliesenboden
- Teppichboden
- Laminatboden
- Großer Garten
- Doppelverglasung
- Großzügige Abstellfläche
- Offener Wohn-Essbereich

### Obergeschoss

- Balkon
- Duschbad
- Fliesenboden in der Küche
- Separates WC
- Teppichboden im Büro
- Laminatboden
- Doppelverglasung
- Dachboden als Stauraum
- PV-Anlage Nettotonennleistung 5,6 kW
- Stromspeicher 8 kWh

**Objektnummer: 252100931 - 26607 Aurich – Middels**

## Alles zum Standort

Der Auricher Stadtteil Middels liegt im Herzen Ostfrieslands und verbindet ruhiges, dörfliches Wohnen mit der Nähe zur Stadt. Die Lage überzeugt durch eine sehr gute Anbindung an das Auricher Stadtzentrum sowie an die umliegenden Orte Wittmund und Esens. Dank der gut ausgebauten Straßenverbindungen und regelmäßigen Busverbindungen sind Einkaufsmöglichkeiten, Schulen, Ärzte und Freizeitangebote schnell erreichbar.

In der näheren Umgebung befindet sich ein kleiner Frischemarkt für den täglichen Einkauf. Größere Supermärkte, Apotheken und gastronomische Angebote erreichen Sie in nur wenigen Fahrminuten.

Die Nordseeküste mit ihren bekannten Sielorten erreichen Sie in etwa 25 Minuten – ideal für spontane Ausflüge ans Meer. Gleichzeitig lädt die umgebende Landschaft mit ihren weiten Feldern, Windmühlen und Radwegen zu erholsamen Spaziergängen und Fahrradtouren ein.

**Objektnummer: 252100931 - 26607 Aurich – Middels**

## Sonstige Angaben

Es liegt ein Energiebedarfssausweis vor.

Dieser ist gültig bis 15.6.2032.

Endenergiebedarf beträgt 165.10 kwh/(m<sup>2</sup>\*a).

Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Gas.

Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1974.

Die Energieeffizienzklasse ist F.

**GELDWÄSCHE:** Als Immobilienmaklerunternehmen ist die von Poll Immobilien GmbH nach § 2 Abs. 1 Nr. 14 und § 11 Abs. 1, 2 Geldwäschegegesetz (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 Geldwäschegegesetz 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: 252100931 - 26607 Aurich – Middels**

## **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)