

Aurich

# Hochwertig saniertes Unikat im Herzen von Aurich

Objektnummer: 26210040



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

**KAUFPREIS: 445.000 EUR • WOHNFLÄCHE: ca. 160 m<sup>2</sup> • ZIMMER: 5 • GRUNDSTÜCK: 581 m<sup>2</sup>**

**Objektnummer: 26210040 - 26603 Aurich**

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

Objektnummer: 26210040 - 26603 Aurich

## Auf einen Blick

Objektnummer	26210040	Kaufpreis	445.000 EUR
Wohnfläche	ca. 160 m <sup>2</sup>	Haustyp	Einfamilienhaus
Dachform	Satteldach	Provision	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Zimmer	5		
Schlafzimmer	4		
Badezimmer	2		
Baujahr	1908	Modernisierung / Sanierung	2015
Stellplatz	3 x Freiplatz, 1 x Garage	Bauweise	Massiv
		Nutzfläche	ca. 37 m <sup>2</sup>
		Ausstattung	Kamin, Einbauküche

Objektnummer: 26210040 - 26603 Aurich

## Auf einen Blick: Energiedaten

Heizungsart	Fußbodenheizung	Energieausweis	Bedarfsausweis
Wesentlicher Energieträger	Gas	Endenergiebedarf	170.10 kWh/m <sup>2</sup> a
Energieausweis gültig bis	12.04.2036	Energie-Effizienzklasse	F
Befuerung	Gas	Baujahr laut Energieausweis	1908

Objektnummer: 26210040 - 26603 Aurich

## Die Immobilie



Objektnummer: 26210040 - 26603 Aurich

## Die Immobilie



Objektnummer: 26210040 - 26603 Aurich

## Die Immobilie



Objektnummer: 26210040 - 26603 Aurich

## Die Immobilie



**Objektnummer: 26210040 - 26603 Aurich**

## Ein erster Eindruck

Dieses charmante Einfamilienhaus aus dem Jahr 1908 vereint auf eindrucksvolle Weise historischen Charakter mit modernem Wohnkomfort. Im Jahr 2015 wurde die Immobilie umfassend saniert und präsentiert sich heute in einem äußerst gepflegten und zeitgemäßen Zustand.

Bereits beim Betreten des Hauses spürt man den besonderen Charme der Immobilie: Großzügige Deckenhöhen von über 2,7 Metern schaffen ein luftiges Raumgefühl und unterstreichen den stilvollen Altbaucharakter. Auf einer Wohnfläche von ca. 160 m<sup>2</sup> entfaltet sich ein durchdachtes Raumkonzept mit viel Platz für individuelle Gestaltung.

Der offen gestaltete Wohn- und Essbereich bildet das Herzstück des Hauses und lädt zu geselligen Stunden mit Familie und Freunden ein. Insgesamt stehen Ihnen vier gut geschnittene Schlafzimmer zur Verfügung, die vielfältige Nutzungsmöglichkeiten bieten – ob als Kinderzimmer, Homeoffice oder Gästezimmer.

Die überwiegend dreifachverglasten Fenster sorgen für eine angenehme Wohnatmosphäre sowie eine gute Energieeffizienz. Im Zuge der Sanierung wurden zudem die Elektroleitungen vollständig erneuert, und die moderne Gastherme aus dem Jahr 2015 gewährleistet eine zuverlässige und effiziente Wärmeversorgung.

Das ca. 581 m<sup>2</sup> große Grundstück überzeugt mit ausreichend Platz für Erholung und Freizeitgestaltung. Ein besonderes Highlight ist das Nebengebäude, das neben einer Garage und einer Werkstatt auch über einen ausgebauten Dachboden verfügt – ideal für Hobbys, zusätzlichen Stauraum oder kreative Projekte.

Diese Immobilie ist die perfekte Kombination aus historischem Flair und moderner Ausstattung und bietet ein ideales Zuhause für Familien, die das Besondere suchen.

**Objektnummer: 26210040 - 26603 Aurich**

## Ausstattung und Details

- offen gestaltete Einbauküche
- großzügige Deckenhöhe
- Gastherme aus 2015
- Nebengebäude mit Garage, Werkstattraum und ausgebautem Dachboden
- vier Schlafzimmer
- Badewanne
- Fußbodenheizung im Erdgeschoss
- Sichtholzbalken in den Wohnräumen
- zentralste Lage von Aurich
- Doppel- und Dreifachverglasung
- Kaminofen
- Pergola
- Erneuerung der Elektroleitungen 2015
- Wallbox
- vollständig renoviert 2015
- 2,2 kWp Balkonkraftwerk mit 2,24 kWh Speicher
- Klempnerei erneuert
- Garten und Auffahrt 2017 neu angelegt
- Horizontalsperre (Köster)
- Flachdach des Anbaus saniert
- Zwischensparrendämmung des Daches

**Objektnummer: 26210040 - 26603 Aurich**

## Alles zum Standort

Ihr neues Zuhause befindet sich in absoluter Bestlage von Aurich. Alle Geschäfte des täglichen Bedarfs sind innerhalb weniger Minuten sowohl zu Fuß, mit dem Auto, als auch mit dem Fahrrad zu erreichen. Die Auricher Innenstadt bietet Ihnen vielzählige Einkaufsmöglichkeiten, verschiedene Restaurants und Cafés, die zu einem gemütlichen Aufenthalt einladen. Neben modernen Einrichtungen wird der Charakter der Stadt durch historische Gebäude verdeutlicht.

Für Ihre Freizeit finden Sie in der Stadt neben einem Kino beispielsweise auch eine Boulderhalle, ein Schwimmbad und unterschiedliche Fitnessstudios sowie viele weitere Aktivitäten. In direkter Umgebung treffen Sie auf Schulen und Kindergärten, die Sie ebenfalls nach einem kurzen Weg erreichen.

Unweit von der Stadtmitte entfernt garantiert Ihnen die Ubbo-Emmius-Klinik Aurich Ihre medizinische Versorgung. Auch stehen Ihnen um den Stadtkern herum verschiedene Fachärzte und Apotheken zur Verfügung.

Darüber hinaus überzeugt Ihr neuer Standort mit der Nähe zur Nordsee. Sie profitieren von einer besonders reinen Luft und einem maritimen Klima. Über die B72 gelangen Sie bequem mit dem Auto zu dem Norder Stadtteil Norddeich, welcher Ihnen die Gelegenheit bietet, entlang der Wasserkante zu spazieren oder mit der Fähre innerhalb kurzer Zeit auf eine der ostfriesischen Inseln Norderney oder Juist zu gelangen.

Aurich liegt im Herzen Ostfrieslands und somit nicht weit entfernt vom einzigartigen Naturschauspiel „Nationalpark Niedersächsisches Wattenmeer“, welches seit 2009 „UNESCO-Weltnaturerbe“ ist.

**Objektnummer: 26210040 - 26603 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 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: 26210040 - 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)