

Aurich - Schirum

# Traumhafte Alleinlage – Zuhause mit 6 Zimmern im Herzen von Aurich

Objektnummer: 26210038



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

**KAUFPREIS: 260.000 EUR • WOHNFLÄCHE: ca. 170 m<sup>2</sup> • ZIMMER: 6 • GRUNDSTÜCK: 1.558 m<sup>2</sup>**

**Objektnummer: 26210038 - 26605 Aurich - Schirum**

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

Objektnummer: 26210038 - 26605 Aurich - Schirum

## Auf einen Blick

Objektnummer	26210038	Kaufpreis	260.000 EUR
Wohnfläche	ca. 170 m <sup>2</sup>	Haustyp	Einfamilienhaus
Dachform	Satteldach	Provision	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Zimmer	6		
Schlafzimmer	5		
Badezimmer	1		
Baujahr	1952	Modernisierung / Sanierung	2023
Stellplatz	6 x Freiplatz, 1 x Garage	Zustand der Immobilie	modernisiert
		Bauweise	Massiv
		Ausstattung	Terrasse, Gäste-WC, Kamin, Einbauküche

Objektnummer: 26210038 - 26605 Aurich - Schirum

## Auf einen Blick: Energiedaten

Heizungsart	Zentralheizung	Energieausweis	Bedarfsausweis
Wesentlicher Energieträger	Gas	Endenergiebedarf	146.00 kWh/m <sup>2</sup> a
Energieausweis gültig bis	26.04.2036	Energie-Effizienzklasse	E
Befuerung	Gas	Baujahr laut Energieausweis	1952

Objektnummer: 26210038 - 26605 Aurich - Schirum

## Die Immobilie



Objektnummer: 26210038 - 26605 Aurich - Schirum

## Die Immobilie



Objektnummer: 26210038 - 26605 Aurich - Schirum

## Die Immobilie



Objektnummer: 26210038 - 26605 Aurich - Schirum

## Die Immobilie



Objektnummer: 26210038 - 26605 Aurich - Schirum

## Die Immobilie



Objektnummer: 26210038 - 26605 Aurich - Schirum

## Die Immobilie



Objektnummer: 26210038 - 26605 Aurich - Schirum

## Die Immobilie



Objektnummer: 26210038 - 26605 Aurich - Schirum

## Die Immobilie



Objektnummer: 26210038 - 26605 Aurich - Schirum

## Die Immobilie



**Objektnummer: 26210038 - 26605 Aurich - Schirum**

## Ein erster Eindruck

In absolut ruhiger, ländlicher Alleinlage präsentiert sich diese besondere Immobilie im idyllischen Ortsteil Schirum von Aurich. Eingebettet inmitten weiter Felder und Wiesen genießen Sie hier einen unverbaubaren Blick in die ostfriesische Natur – ein Rückzugsort, wie man ihn nur selten findet.

Auf rund 170 m<sup>2</sup> Wohnfläche erwarten Sie insgesamt sechs Zimmer, darunter bis zu fünf mögliche Schlafzimmer – ideal für Familien, Homeoffice oder individuelle Wohnkonzepte. Das großzügige Grundstück mit ca. 1.558 m<sup>2</sup> sowie eine eigene Zufahrtsstraße unterstreichen die Exklusivität und Privatsphäre dieses Angebots.

Bereits beim Betreten des Hauses empfängt Sie eine einladende Diele, die in das lichtdurchflutete Wohnzimmer führt. Hier sorgt ein stilvoller Kamin für wohlige Wärme und eine gemütliche Atmosphäre. Die angrenzende Terrasse eröffnet einen traumhaften Blick ins Grüne und lädt zu entspannten Stunden im Freien ein.

Auf der linken Seite des Erdgeschosses befindet sich ein geräumiges Schlafzimmer. Zur rechten Seite gelangen Sie in das Esszimmer, das ebenfalls mit einem herrlichen Blick in die Natur begeistert. Hier befindet sich die hochwertige Einbauküche aus dem Jahr 2023.

Ergänzt wird das Erdgeschoss durch ein modernisiertes Badezimmer mit Dusche und Badewanne sowie ein separates WC. Vom Esszimmer aus erreichen Sie zudem den Hauswirtschaftsraum sowie die Garage, die derzeit sanierungsbedürftig ist.

Das Obergeschoss wurde im Jahr 2023 umfassend ausgebaut. Hier erwarten Sie vielfältige Nutzungsmöglichkeiten: Ein großzügiges Schlafzimmer auf der linken Seite, das aktuell durch Trockenbau in drei Räume unterteilt ist, welche ein

zusätzliches Büro oder Raum für Arbeiten, Kreativität oder Gäste ermöglicht. Ein weiteres Schlafzimmer auf der rechten Seite mit vorbereitetem En-Suite-WC und Zugang zu einem Balkon, unterstreicht die Attraktivität im Dachgeschoss.

Eine Einblasdämmung im gesamten Gebäude (2023) sorgt zudem für eine verbesserte Energieeffizienz und ein angenehmes Wohnklima.

Diese Immobilie vereint Ruhe, Naturverbundenheit und großzügiges Wohnen in einzigartiger Lage – perfekt für alle, die das Besondere suchen

**Objektnummer: 26210038 - 26605 Aurich - Schirum**

## Ausstattung und Details

Alleinlage – Einbauküche aus 2023 – Einblasdämmung aus 2023 – Jalousien in EG und OG – Zwei Terrassen – Ebenerdiges Wohnen – Drei Kamine – Kamin im Obergeschoss möglich – Dachdämmung im gesamten Dachgeschoß – Bad mit Fußbodenerwärmung / Badewanne, Dusche – Neue Abflussleitungen – 3-Kammer Kläranlage – Ruhige Siedlungslage – Obergeschoss 2023 ausgebaut – Unverbaubarer Blick in die ostfriesische Natur

**Objektnummer: 26210038 - 26605 Aurich - Schirum**

## Alles zum Standort

Die Immobilie befindet sich in absolut ruhiger und idyllischer Alleinlage im Ortsteil Schirum, einem gewachsenen und ländlich geprägten Stadtteil der Kreisstadt Aurich. Umgeben von weitläufigen Wiesen, Feldern und typisch ostfriesischer Natur bietet dieser Standort ein Höchstmaß an Privatsphäre und Lebensqualität – fernab von Durchgangsverkehr und dichter Bebauung,

Schirum liegt südlich, aber dennoch Zentral des Auricher Stadtzentrums und verbindet auf besondere Weise naturnahes Wohnen mit einer guten infrastrukturellen Anbindung. Die Umgebung ist überwiegend landwirtschaftlich geprägt und zeichnet sich durch eine lockere Bebauung sowie ruhige Nachbarschaften aus – ideal für alle, die Erholung, Ruhe und Freiraum suchen.

Trotz der abgeschiedenen Lage profitieren Sie von kurzen Wegen in die Auricher Innenstadt, die in wenigen Fahrminuten erreichbar ist. Hier finden sich zahlreiche Einkaufsmöglichkeiten, Restaurants, Cafés, Ärzte sowie sämtliche Einrichtungen des täglichen Bedarfs. Aurich gilt als wirtschaftliches und kulturelles Zentrum Ostfrieslands und bietet ein vielfältiges Angebot für alle Altersgruppen.

Auch die Verkehrsanbindung ist hervorragend: Über die nahegelegene Bundesstraße B72 sind umliegende Städte wie Emden oder Leer schnell erreichbar. Zudem besteht eine Anbindung an den öffentlichen Nahverkehr, sodass auch ohne Auto eine gute Mobilität gewährleistet ist.

Für Familien bietet die Region ein attraktives Umfeld mit Kindergärten, Schulen und weiterführenden Bildungseinrichtungen im Stadtgebiet von Aurich. Ergänzt wird dies durch eine sehr gute medizinische Versorgung sowie ein breites Freizeitangebot – von Sporteinrichtungen über Rad- und Wanderwege bis hin zu

Naherholungsgebieten entlang des Ems-Jade-Kanals.

Besonders hervorzuheben ist die einzigartige Kombination aus absoluter Ruhe, unverbaubarem Weitblick und gleichzeitig guter Erreichbarkeit der städtischen Infrastruktur. Die Lage bietet damit ein seltenes Wohnumfeld für alle, die naturnah und exklusiv wohnen möchten, ohne auf die Vorzüge einer Stadt verzichten zu müssen.

**Objektnummer: 26210038 - 26605 Aurich - Schirum**

## 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: 26210038 - 26605 Aurich - Schirum**

## 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)