

Aurich

# Ruhig, geräumig, familienfreundlich – Einfamilienhaus mit Einliegerwohnung in Aurich- Middels

Property ID: 25210045



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

PURCHASE PRICE: 385.000 EUR • LIVING SPACE: ca. 196,68 m<sup>2</sup> • ROOMS: 5 • LAND AREA: 694 m<sup>2</sup>

Property ID: 25210045 - 26607 Aurich

- At a glance
- The property
- Energy Data
- A first impression
- Details of amenities
- All about the location
- Other information
- Contact partner

Property ID: 25210045 - 26607 Aurich

## At a glance

|                      |                           |
|----------------------|---------------------------|
| Property ID          | 25210045                  |
| Living Space         | ca. 196,68 m <sup>2</sup> |
| Rooms                | 5                         |
| Bedrooms             | 4                         |
| Bathrooms            | 1                         |
| Year of construction | 2000                      |
| Type of parking      | 1 x Car port              |

|                       |                                                                           |
|-----------------------|---------------------------------------------------------------------------|
| Purchase Price        | 385.000 EUR                                                               |
| Commission            | Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises |
| Condition of property | Well-maintained                                                           |
| Construction method   | Solid                                                                     |
| Equipment             | Terrace, Guest WC, Fireplace, Garden / shared use, Built-in kitchen       |

Property ID: 25210045 - 26607 Aurich

## Energy Data

|                                |                   |
|--------------------------------|-------------------|
| Type of heating                | Central heating   |
| Energy Source                  | Light natural gas |
| Energy certificate valid until | 30.04.2035        |
| Power Source                   | Gas               |

|                                                      |                                |
|------------------------------------------------------|--------------------------------|
| Energy Certificate                                   | Energy consumption certificate |
| Final energy consumption                             | 33.50 kWh/m²a                  |
| Energy efficiency class                              | A                              |
| Year of construction according to energy certificate | 2000                           |

Property ID: 25210045 - 26607 Aurich

## The property



Property ID: 25210045 - 26607 Aurich

## The property



Property ID: 25210045 - 26607 Aurich

## The property



Property ID: 25210045 - 26607 Aurich

## The property



Property ID: 25210045 - 26607 Aurich

## The property



Property ID: 25210045 - 26607 Aurich

## The property



Property ID: 25210045 - 26607 Aurich

## A first impression

In ruhiger und familienfreundlicher Siedlungslage von Aurich-Middels erwartet Sie dieses gepflegte Einfamilienhaus mit separat zugänglicher und derzeit vermieteter Einliegerwohnung. Das Haus besticht durch seine durchdachte Raumaufteilung, Funktionalität und einem pflegeleichten Grundstück von ca. 694 m<sup>2</sup>. Die Hauptwohnung bietet ca. 145 m<sup>2</sup> Wohnfläche, verteilt auf zwei Etagen. Der lichtdurchflutete Eingangsbereich mit einem Kamin sorgt für eine einladende Atmosphäre und führt direkt in das helle Wohnzimmer mit einer großen Fensterfront und direktem Zugang zur sonnigen Terrasse und dem pflegeleichten Garten. Ein Abstellraum auf dem Grundstück bietet ausreichend Stauraum für Gartengeräte. Die Küche ist mit einer Einbauküche ausgestattet. Ein Essbereich lässt sich problemlos integrieren. In dem geräumigen Hauswirtschaftsraum finden Waschmaschine und Trockner ihren Platz. Im Obergeschoss finden Sie vier gut geschnittene Schlafzimmer, ein geräumiges Tageslichtbad mit Dusche und Badewanne, sowie einen zusätzlichen Abstellraum, in dem die Heizungsanlage untergebracht ist. Der Dachboden sorgt für zusätzlichen Stauraum. Die Einliegerwohnung mit separatem Eingang umfasst ca. 45 m<sup>2</sup> Wohnfläche und ist aktuell vermietet. Sie verfügt über ein Wohnzimmer, ein Schlafzimmer, ein Badezimmer und einen kleinen Abstellraum und bietet somit eine attraktive zusätzliche Einnahmequelle. Die Immobilie befindet sich in einem gepflegten Zustand, eröffnet jedoch Raum für persönliche Modernisierungen und individuelle Anpassungen – ideal für Alle, die ihre Wohnwünsche verwirklichen möchten. Die Kombination aus der vorhandenen Gasheizung und dem Kamin trägt maßgeblich zu einer sehr guten Energieklasse des Hauses bei und sorgt zugleich für ein angenehmes Wohnklima.

Property ID: 25210045 - 26607 Aurich

## Details of amenities

Großes Grundstück - ruhige Lage - familienfreundlich - großzügige Wohnfläche -  
Außenjalousien - Kaminofen - Einliegerwohnung - Carport

Property ID: 25210045 - 26607 Aurich

## All about the location

Middels-Westerloog ist ein Ortsteil der Kreisstadt Aurich und zählt zu den gefragten Wohnlagen im Herzen Ostfrieslands. Eingebettet in eine typische ostfriesische Landschaft mit weiten Wiesen und Feldern bietet Middels eine ländlich geprägte und ruhige Wohnlage mit guter Anbindung an das Zentrum von Aurich. Die Siedlung zeichnet sich durch ihre ruhige, familienfreundliche Atmosphäre aus und befindet sich etwa 10 km östlich der Auricher Innenstadt. Die Nähe zur B210 ermöglicht zudem eine zügige Verbindung in Richtung Wittmund, Wilhelmshaven und Emden. Öffentliche Verkehrsmittel verbinden den Ort regelmäßig mit dem Auricher Stadtgebiet sowie den umliegenden Gemeinden. Dank der zentralen Lage innerhalb Ostfrieslands sind auch die Küstenorte und die Nordsee schnell erreichbar, was die Region zusätzlich attraktiv macht. Die ländliche Umgebung lädt zu Spaziergängen, Radtouren und Erholung im Grünen ein, ohne dabei auf städtische Infrastruktur verzichten zu müssen. Ob als ruhiger Wohnsitz für Familien oder als Altersruhesitz – Aurich Middels-Westerloog verbindet naturnahes Wohnen mit städtischer Nähe und hoher Lebensqualität.

Property ID: 25210045 - 26607 Aurich

## Other information

Es liegt ein Energieverbrauchsausweis vor. Dieser ist gültig bis 30.4.2035. Endenergieverbrauch beträgt 33.50 kwh/(m²\*a). Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Erdgas leicht. Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 2000. Die Energieeffizienzklasse ist A. 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.

Property ID: 25210045 - 26607 Aurich

## Contact partner

For further information, please contact your contact person:

Nils Onken

---

Fockenbollwerkstraße 1 Aurich / Ostfriesland

**E-Mail:** [ostfriesland@von-poll.com](mailto:ostfriesland@von-poll.com)

*To Disclaimer of von Poll Immobilien GmbH*

---

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