

Aurich

Two-family house in Aurich-Brockzetel – two residential units, many possibilities

Property ID: 25210079

RESERVIERT



www.von-poll.com

PURCHASE PRICE: 395.000 EUR • LIVING SPACE: ca. 307,61 m² • ROOMS: 9 • LAND AREA: 3.498 m²

Property ID: 25210079 - 26605 Aurich

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

Property ID: 25210079 - 26605 Aurich

At a glance

Property ID	25210079	Purchase Price	395.000 EUR
Living Space	ca. 307,61 m ²	Commission	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Roof Type	Gabled roof		
Rooms	9		
Bedrooms	7		
Bathrooms	2	Modernisation / Refurbishment	2024
Year of construction	1950	Condition of property	Well-maintained
Type of parking	1 x Car port, 5 x Outdoor parking space	Construction method	Solid
		Equipment	Terrace, Guest WC, Fireplace

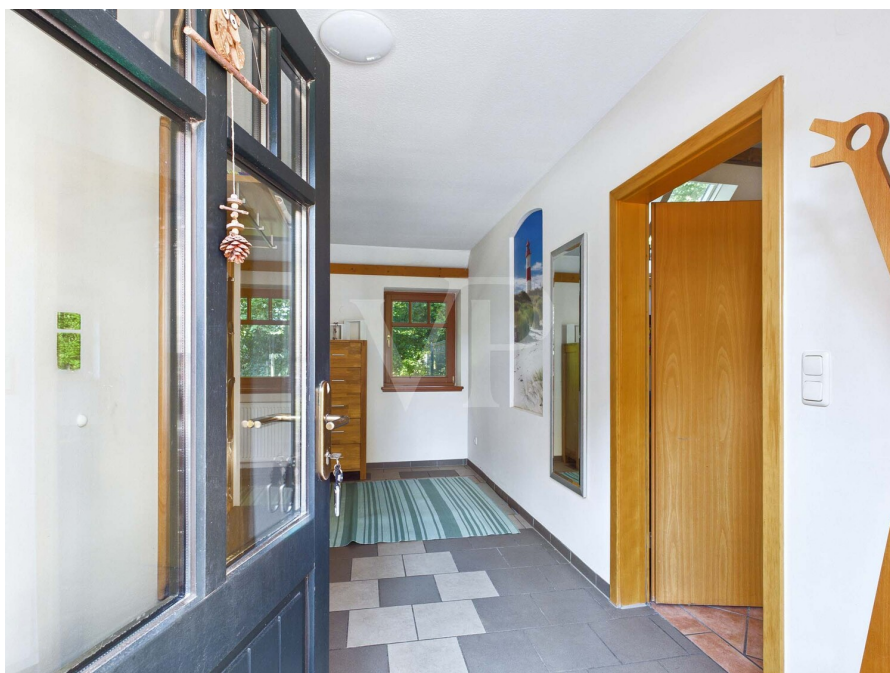
Property ID: 25210079 - 26605 Aurich

Energy Data

Type of heating	Underfloor heating	Energy Certificate	Energy demand certificate
Energy Source	Remote	Final Energy Demand	178.60 kWh/m ² a
Energy certificate valid until	16.10.2035	Energy efficiency class	F
Power Source	District heating	Year of construction according to energy certificate	1950

Property ID: 25210079 - 26605 Aurich

The property



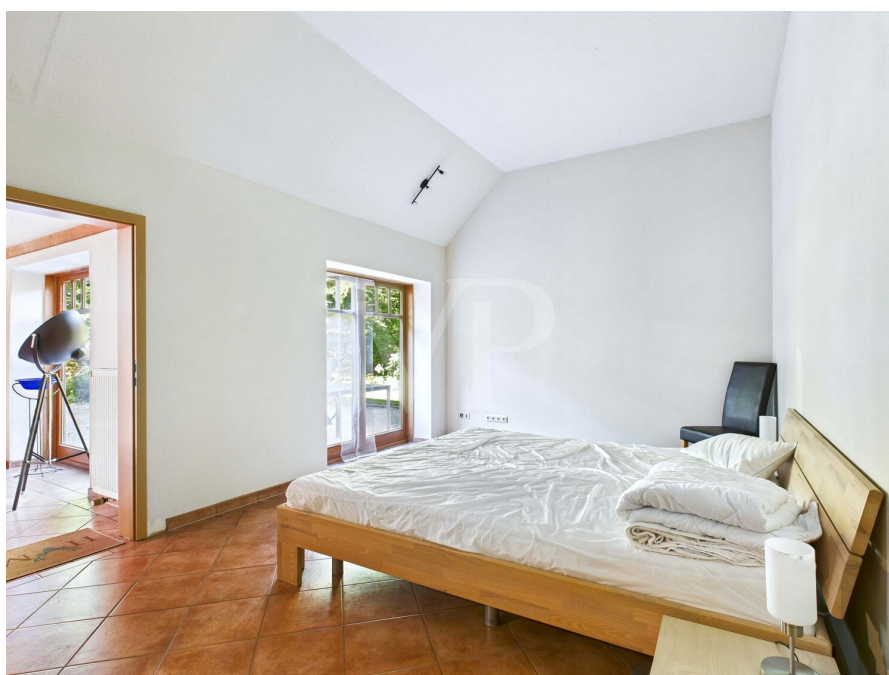
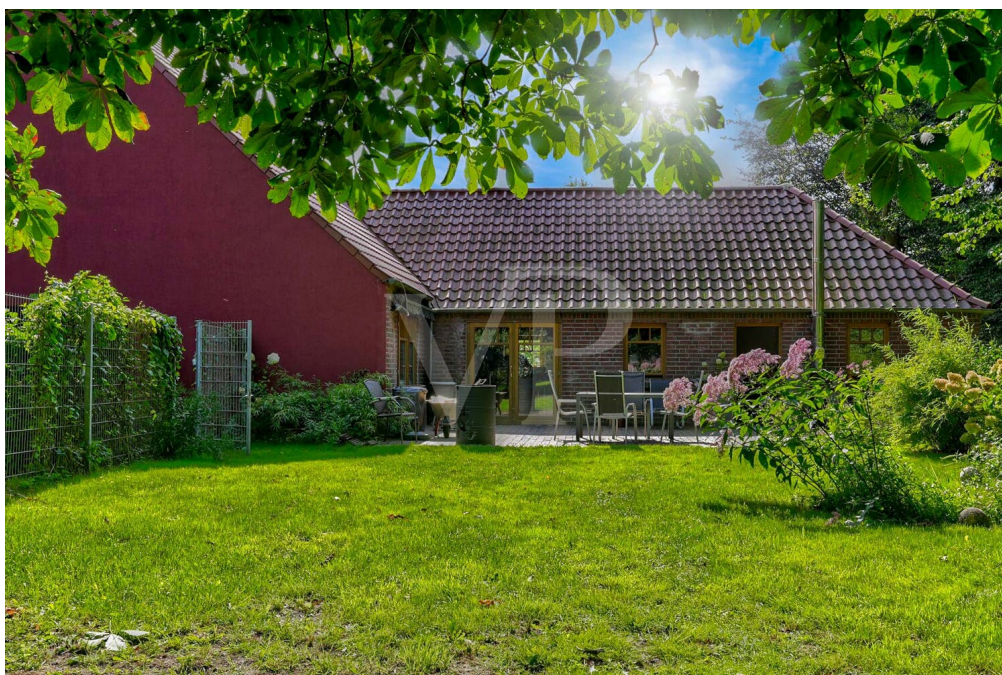
Property ID: 25210079 - 26605 Aurich

The property



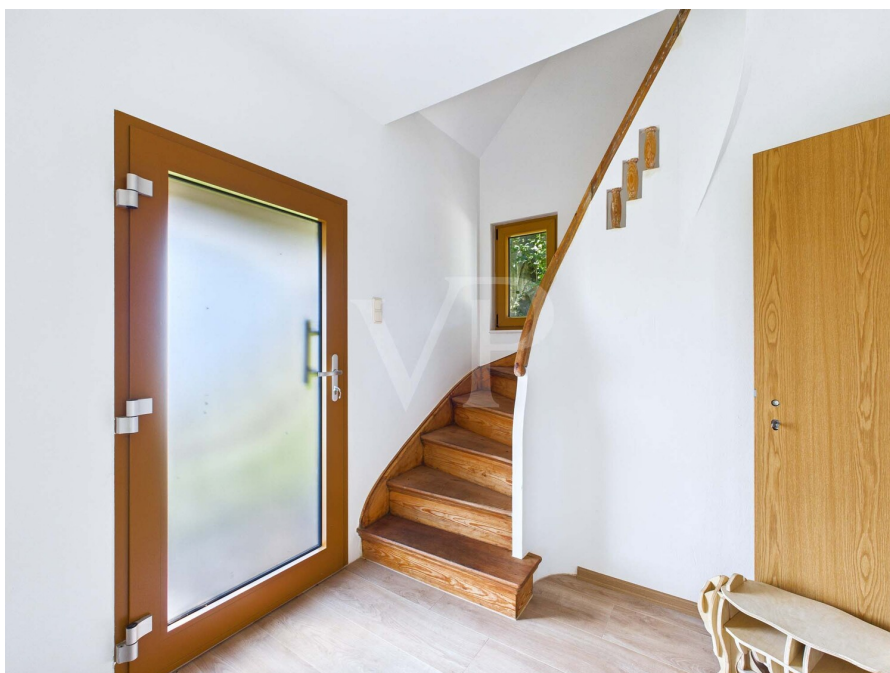
Property ID: 25210079 - 26605 Aurich

The property



Property ID: 25210079 - 26605 Aurich

The property



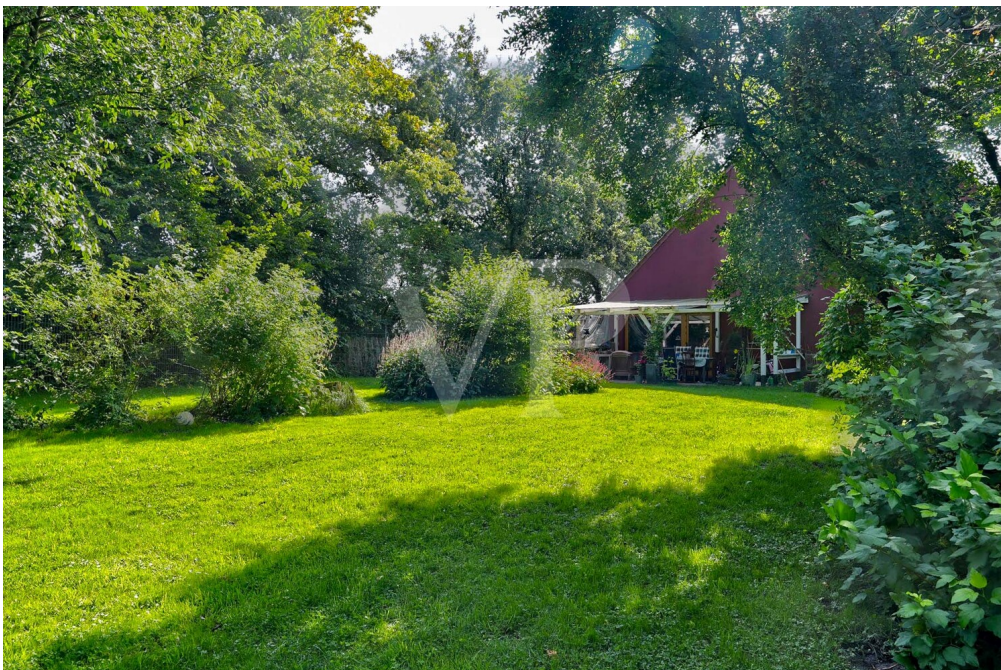
Property ID: 25210079 - 26605 Aurich

The property



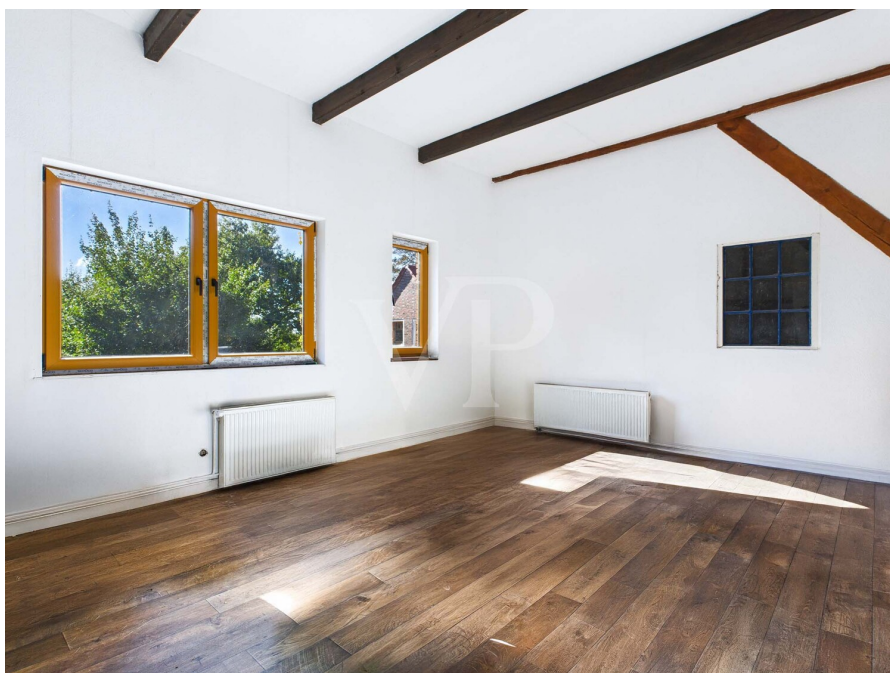
Property ID: 25210079 - 26605 Aurich

The property



Property ID: 25210079 - 26605 Aurich

The property



Property ID: 25210079 - 26605 Aurich

The property



Property ID: 25210079 - 26605 Aurich

A first impression

Welcome to Aurich-Brockzetel – this well-maintained two-family house, situated in a quiet location, offers two separate living units, spacious gardens, and versatile living possibilities. The original part of the building dates back to the 1950s, while the larger unit was extended in 2000. Since then, numerous modernizations have been carried out, resulting in a property that is now in a solid and attractive condition. Unit I comprises approximately 190 m² of living space and welcomes you with a bright entrance hall. From here, you enter the spacious living and dining area with an open-plan kitchen – the heart of the house, which enjoys a particularly cozy atmosphere thanks to underfloor heating and a wood-burning stove. Adjacent to this are two bedrooms, a modern shower room, and a guest WC. A third bedroom with a dressing area completes the ground floor. Upstairs, you will find two further rooms, ideal as retreats or workspaces. In 2024, all painting work was completed using gypsum plaster, and new flooring was installed, giving the rooms a fresh, contemporary look. Floor-to-ceiling windows provide ample natural light and offer views of the terrace and garden. Unit II offers approximately 130 m² of living space and is ideally suited as a separate living area, for rental, or for use as a dog boarding facility within the scope of the existing permit. The ground floor comprises a kitchen-diner, a living room, a bedroom, and a full bathroom with a bathtub. A large living room on the upper floor completes the living space. Extensive modernization work has also been carried out here in recent years: windows, doors, and terrace elements were partially replaced around 2022, and work was also done on the roof, insulation, and electrical system. A covered terrace overlooking the fenced garden (steel mesh fence, approximately 2 m high) provides ideal conditions for keeping animals or relaxing outdoors. Both units have their own private garden areas, each enclosed and lovingly landscaped. Mature trees provide shade and lend the property a natural charm. The property also features district heating with a pump renewed around 2022, a modern wastewater

treatment plant, a carport, and a workshop with a high-voltage power connection. A gas boiler is also available as an option. The driveway is accessed via an electric gate; fiber optic internet is being prepared, and currently, internet access is provided via satellite. This two-family house combines solid construction, modern technology, and generous living space – ideal for families, multi-generational living, or combining living and working. A home with room for ideas, nature, and quality of life.

Property ID: 25210079 - 26605 Aurich

Details of amenities

Wohneinheit I

- ca. 2024 Maler-/ Raumarbeiten mit Gipsputz
- ca. 2024 Bodenbeläge
- ca. 2022 Fenster, Türen und Terrassenelemente teilweise erneuert (2-fach-vergl.)
- ca. 2021 Elektrik teilw. erneuert
- ca. 1999 & 2000 Fenster erneuert (2-fach-vergl.)
- Fußbodenheizung (Wohnküche, Schlafzimmer, Badezimmer)
- Kaminofen
- Garten eingezäunt

Wohneinheit II

- ca. 2022 Terrassenüberdachung
- Vollbad mit Badewanne
- ca. 2022 Fenster, Türen und Terrassenelemente teilweise erneuert (2-fach-vergl.)
- ca. 2022 Isolierung der Giebelwand
- ca. 2021 Unterkonstruktion Dach
- ca. 2021 Isolierung Dach
- ca. 2021 Giebelwand zum Garten neu gedämmt und verputzt (15cm Dämmung)
- ca. 2021 Nutzungsgenehmigung für Hundepension
- ca. 2021 Heizkörper teilw.
- ca. 2021 Elektrik teilw. erneuert
- ca. 2021 Einbauküche (gebraucht)
- ca. 2000 Heizkörper teilw.
- Garten eingezäunt mit Stahlmattenzaun (2m Hoch, Hundesicher)

Insgesamt:

- ca. 2022 Pumpe Fernwärme
- ca. 2022 Kläranlage
- ca. 2019 Wärmemengenzähler

- ca. 2000 Wasserleitungen
- ca. 2000 Carport
- ca. 2000 Werkstatt mit Starkstromanschluss
- ca. 2000 Isolierung
- Zwei Wohneinheiten
- Fernwärme
- Optional Gasterme
- Drei separate Eingänge
- Zwei große, separate Gärten
- Alter Baumbestand
- Einfahrt mit Elektrik. Tor
- Glasfaser

Property ID: 25210079 - 26605 Aurich

All about the location

Brockzetel ist ein idyllischer Ortsteil der Kreisstadt Aurich und vereint ländliche Ruhe mit der Nähe zur Stadt. Umgeben von Feldern, Wiesen und kleinen Baumgruppen liegt der Ort eingebettet in die ostfriesische Landschaft – ideal für alle, die naturnah wohnen und dennoch kurze Wege zu städtischer Infrastruktur schätzen.

Die rund 1.000 Einwohner zählende Ortschaft ist geprägt von Einfamilienhäusern, großzügigen Grundstücken und einem harmonischen Ortsbild. Besonders für Familien und Tierliebhaber bietet Brockzetel ein ruhiges, sicheres Umfeld mit viel Platz zum Leben. Spazier- und Radwege führen direkt ins Grüne, während die nahegelegenen Wälder und Wiesen zu ausgedehnten Touren einladen.

Aurich, die charmante Kreisstadt, ist nur wenige Fahrminuten entfernt. Hier finden sich sämtliche Einkaufsmöglichkeiten, Schulen, Ärzte, kulturelle Einrichtungen und eine lebendige Innenstadt mit Cafés und Boutiquen. Auch größere Arbeitgeber, Handwerksbetriebe und Behörden sind in Aurich ansässig, wodurch Brockzetel eine attraktive Wohnlage für Berufspendler darstellt.

Dank der guten Verkehrsanbindung sind auch die umliegenden Orte und die Nordseeküste schnell erreichbar. Bis nach Emden oder zur Küste bei Norddeich fährt man etwa 30 bis 40 Minuten – ein Pluspunkt für alle, die Nähe zum Meer schätzen.

Brockzetel verbindet das Beste aus zwei Welten: die Ruhe und Natur Ostfrieslands mit der Verlässlichkeit einer guten Infrastruktur. Ein Ort, an dem man ankommt, entschleunigt – und gerne bleibt.

Property ID: 25210079 - 26605 Aurich

Other information

Es liegt ein Energiebedarfsausweis vor.

Dieser ist gültig bis 16.10.2035.

Endenergiebedarf beträgt 178.60 kwh/(m²*a).

Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Fernwärme.

Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1950.

Die Energieeffizienzklasse ist F.

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: 25210079 - 26605 Aurich

Contact partner

For further information, please contact your contact person:

Nils Onken

Fockenbollwerkstraße 1, 26603 Aurich

Tel.: +49 4941 - 99 03 98 0

E-Mail: ostfriesland@von-poll.com

To the Disclaimer of von Poll Immobilien GmbH

www.von-poll.com