

Aurich

## Live or rent in a prime location – modernized two-family house

Property ID: 25210077



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

PURCHASE PRICE: 399.000 EUR • LIVING SPACE: ca. 197,22 m<sup>2</sup> • ROOMS: 5 • LAND AREA: 718 m<sup>2</sup>

**Property ID: 25210077 - 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: 25210077 - 26605 Aurich

## At a glance

Property ID	25210077
Living Space	ca. 197,22 m <sup>2</sup>
Roof Type	Half-hipped roof
Rooms	5
Bedrooms	3
Bathrooms	2
Year of construction	1975
Type of parking	3 x Outdoor parking space, 1 x Garage

Purchase Price	399.000 EUR
Commission	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Modernisation / Refurbishment	2017
Construction method	Solid
Usable Space	ca. 50 m <sup>2</sup>
Equipment	Terrace, Built-in kitchen, Balcony

Property ID: 25210077 - 26605 Aurich

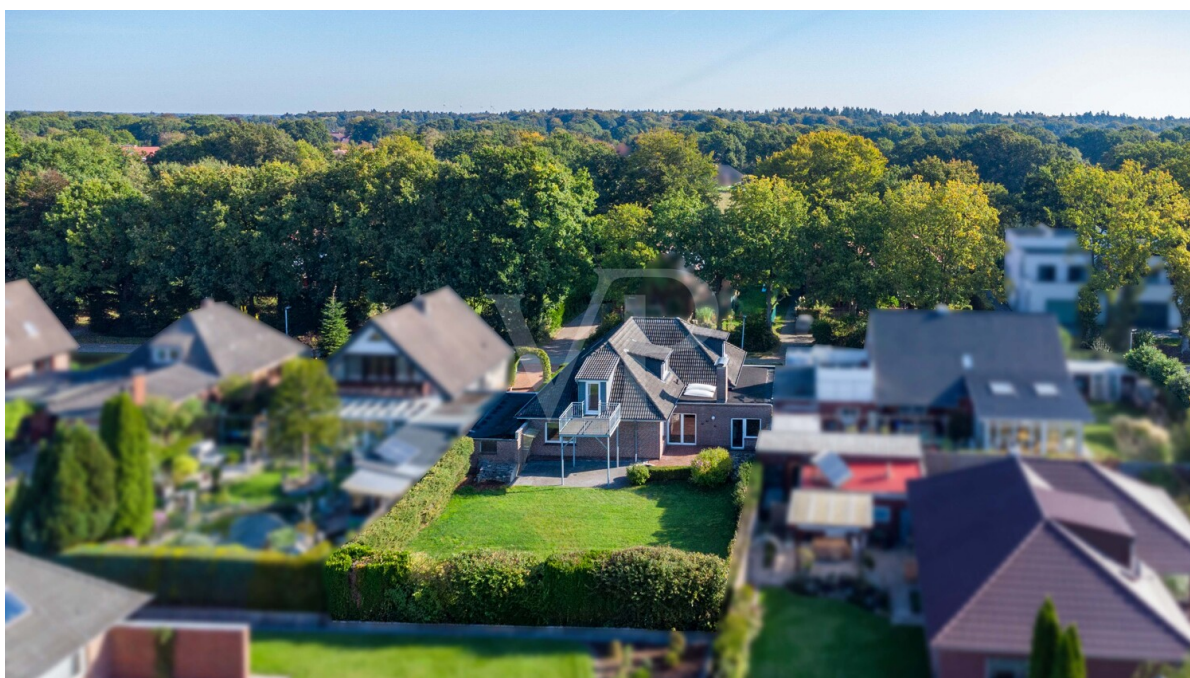
## Energy Data

Type of heating	Central heating	Energy Certificate	Energy demand certificate
Energy Source	Gas	Final Energy Demand	152.20 kWh/m²a
Energy certificate valid until	06.10.2035	Energy efficiency class	E
Power Source	Gas	Year of construction according to energy certificate	1975



Property ID: 25210077 - 26605 Aurich

## The property





Property ID: 25210077 - 26605 Aurich

## The property



Property ID: 25210077 - 26605 Aurich

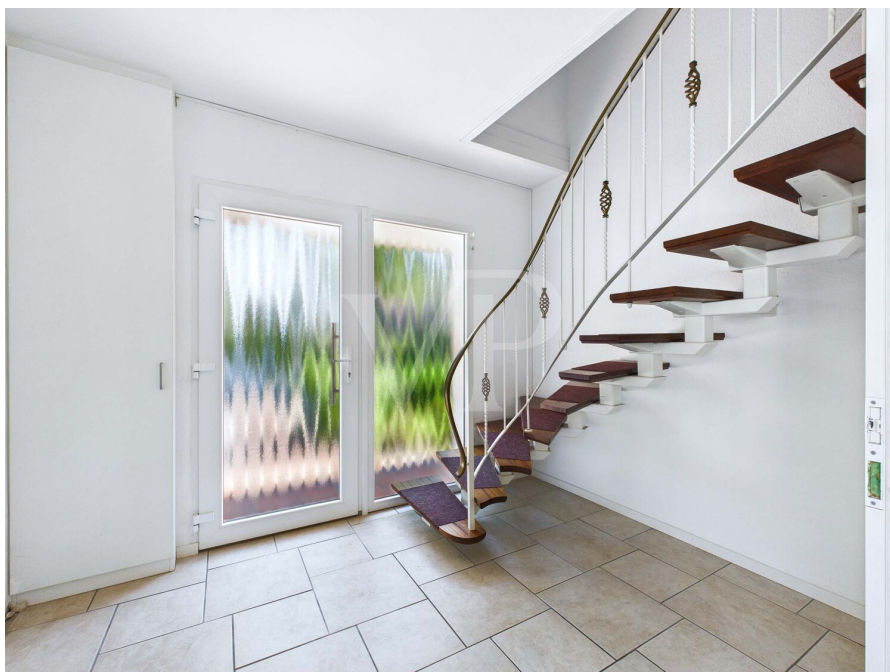
## The property





Property ID: 25210077 - 26605 Aurich

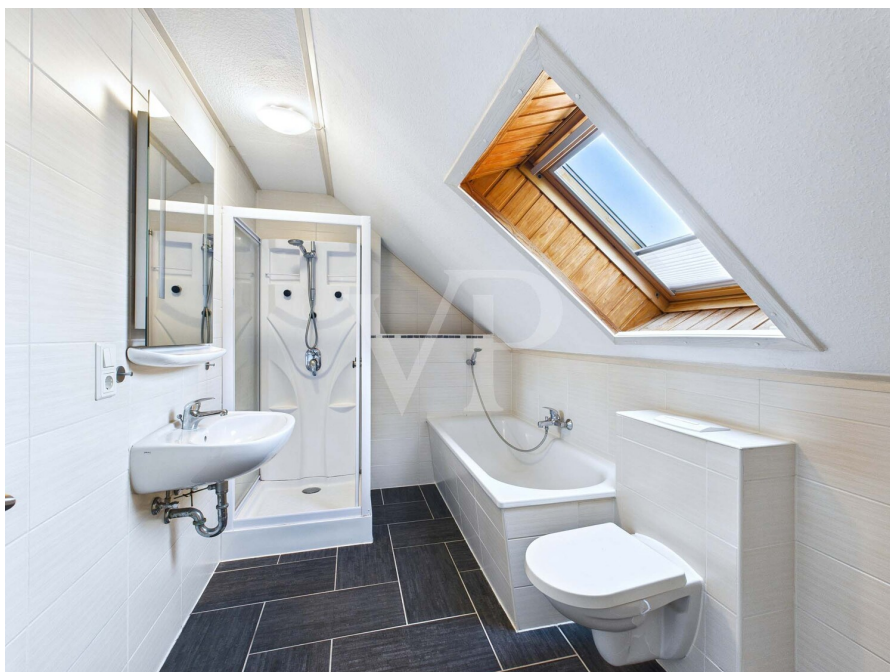
## The property





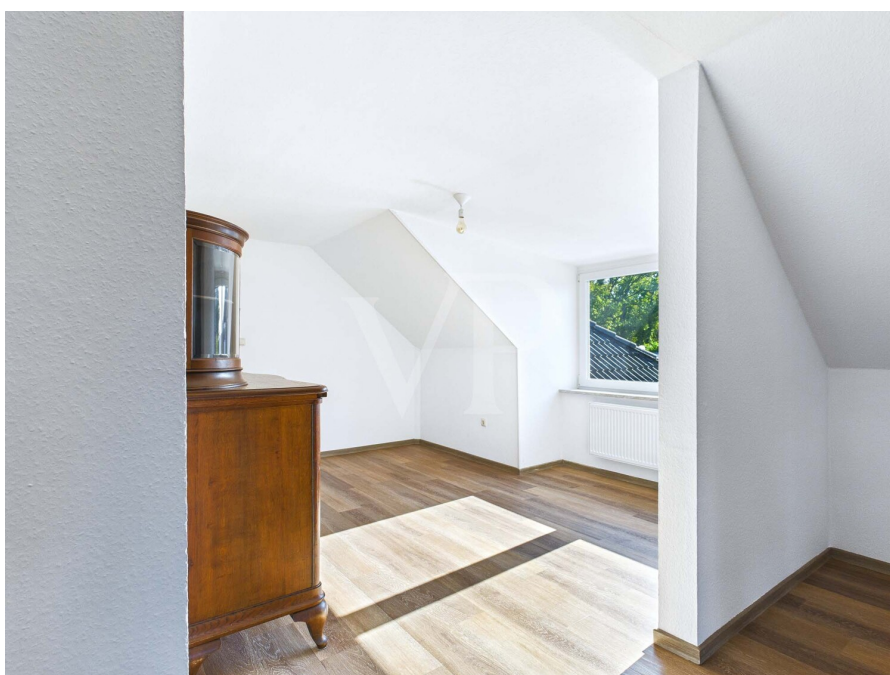
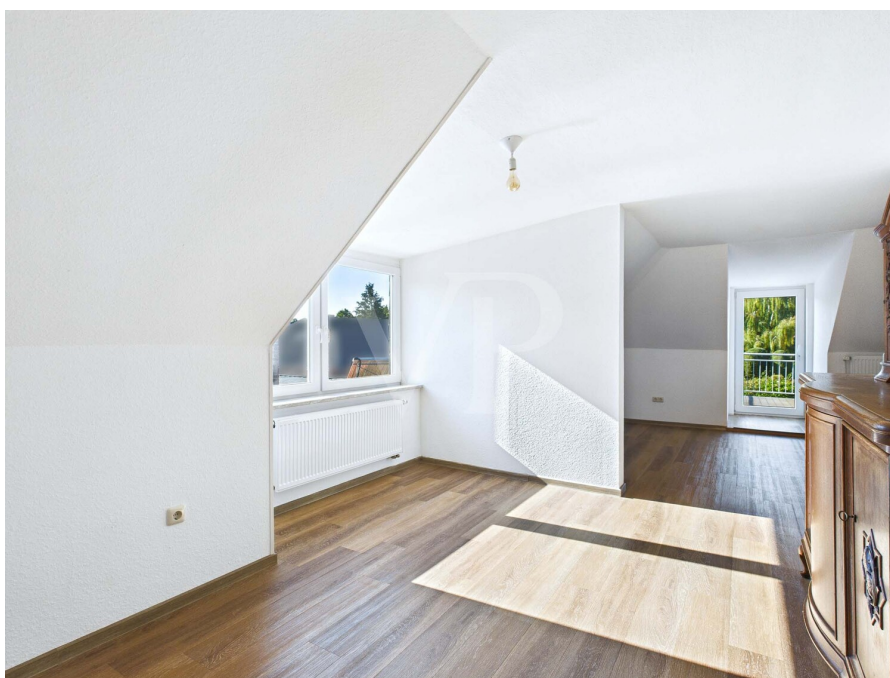
Property ID: 25210077 - 26605 Aurich

## The property



Property ID: 25210077 - 26605 Aurich

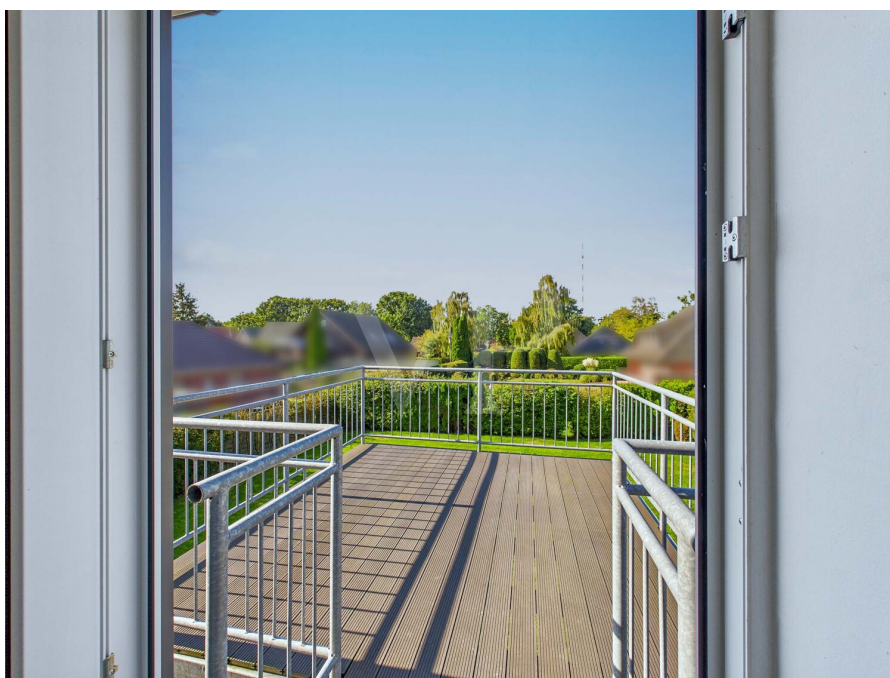
## The property





Property ID: 25210077 - 26605 Aurich

## The property





Property ID: 25210077 - 26605 Aurich

## The property



**Property ID: 25210077 - 26605 Aurich**

## A first impression

This well-maintained two-family house boasts a thoughtfully designed floor plan, numerous modernizations, and a comfortable living environment. Over the past few years, the property has been consistently maintained and upgraded both technically and aesthetically – a home with a solid foundation and a palpable sense of well-being. The shared entrance leads to the ground-floor apartment, which features a spacious hallway, a bright living room with parquet flooring, and a cozy kitchen. Two bedrooms, a modernized bathroom, and a practical storage room complete the living space. The adjoining sitting room with a fireplace and terrace invites relaxation and harmoniously extends the living area into the surrounding greenery. The upper floor offers a second, independent apartment – ideal for adult children, guests, or for rental purposes. It features an open-plan living and dining area, a private kitchen, a bedroom, and a bathroom. The balcony, built in 2021, offers expansive views of the greenery and further enhances the inviting character of this floor. Numerous modernizations have been carried out in recent years: a dormer window and balcony were added in 2021, the kitchen (ground floor) was tiled, and the hallway and entrance area were renovated. The water and electrical lines were renewed in 2018, and the cavity wall was insulated in 2017. Windows, blinds, radiators, roof insulation, and the front door largely date from 2014. Both kitchens – on the ground floor and the top floor – have also been modernized, as have the bathrooms. The heating system dates from 1991, and the roof covering from 1988 and 1997, respectively. Fiber optic internet is already installed. A laundry and boiler room, as well as a garage with storage space, complete the property. The house is situated in a quiet, established neighborhood – ideal for families, multi-generational living, or anyone who values space and flexibility. This two-family house combines comfort, well-maintained features, and a harmonious living environment – a home with history, ready for new chapters in life.

**Property ID: 25210077 - 26605 Aurich**

## Details of amenities

- 2025 Gastherme (November)
- 2021 Gaube und Balkon
- 2021 Fliesen Küche EG
- 2021 Renovierung Eingangsbereich & Diele
- 2021 Parkett abgeschliffen im Wohnzimmer
- 2018 Wasserleitungen
- 2018 Elektroleitungen
- 2018 Auffahrt neu gepflastert
- 2017 Kerndämmung Hohlschicht
- 2015 Küche DG
- 2015 Sicherungskasten
- 2015 Badezimmer DG
- 2014 Dachisolierung
- 2014 Heizkörper
- 2014 Fenster & Jalousien
- 2014 Haustür
- 2014 Küche EG
- 2014 Fußboden DG
- 1996 Dacheindeckung
- 1991 Heizung
- Glasfaser ist bis an die Auffahrt verlegt
- Kabelanschluss



**Property ID: 25210077 - 26605 Aurich**

## All about the location

Das Objekt liegt zentral in Aurich, einer attraktiven Kreisstadt im Herzen Ostfrieslands. Die Umgebung zeichnet sich durch eine ruhige, etablierte Wohnstruktur und eine gute Infrastruktur aus. Schulen, Kindergärten, medizinische Einrichtungen sowie Freizeit- und Kulturangebote sind schnell erreichbar. Die Stadt bietet gleichzeitig eine naturnahe Atmosphäre und hohe Lebensqualität durch ihre Grünflächen, Parks und Wasserläufe.

Aurich ist verkehrstechnisch hervorragend angeschlossen. Die Bundesstraßen B72, B210 und B436 ermöglichen einen schnellen Zugang zu den umliegenden Städten Emden, Leer und Wilhelmshaven. Darüber hinaus bieten öffentliche Verkehrsmittel eine komfortable Verbindung innerhalb der Stadt und in die Umgebung.

Die Lage wird auch durch die Nähe zur Nordseeküste und das nur etwa 30 Kilometer entfernte UNESCO-Weltnaturerbe Wattenmeer begünstigt. Dieses einzigartige Naturschutzgebiet bietet eine Vielzahl von Erholungs- und Freizeitaktivitäten wie Wattwanderungen, Radtouren und Bootsfahrten. So verbindet Aurich urbanen Komfort mit naturnaher Lebensqualität.

**Property ID: 25210077 - 26605 Aurich**

## Other information

Es liegt ein Energiebedarfsausweis vor.  
Dieser ist gültig bis 6.10.2035.  
Endenergiebedarf beträgt 152.20 kwh/(m²\*a).  
Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Gas.  
Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1975.  
Die Energieeffizienzklasse ist E.

**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 Handelsregistrauszugs, 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: 25210077 - 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](http://www.von-poll.com)