

Aurich

# Family home with generous living space and modernized details in an idyllic location

---

**Property ID: 25210075**



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

---

**PURCHASE PRICE: 395.000 EUR • LIVING SPACE: ca. 235 m<sup>2</sup> • ROOMS: 8 • LAND AREA: 1.413 m<sup>2</sup>**

---

Property ID: 25210075 - 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: 25210075 - 26607 Aurich

## At a glance

Property ID	25210075	Purchase Price	395.000 EUR
Living Space	ca. 235 m <sup>2</sup>	Commission	Käuferprovision beträgt 3,00 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Roof Type	Gabled roof	Modernisation / Refurbishment	2025
Rooms	8	Condition of property	Modernised
Bedrooms	6	Construction method	Solid
Bathrooms	4	Equipment	Terrace, Guest WC, Built-in kitchen
Year of construction	1992		
Type of parking	4 x Outdoor parking space, 2 x Garage		

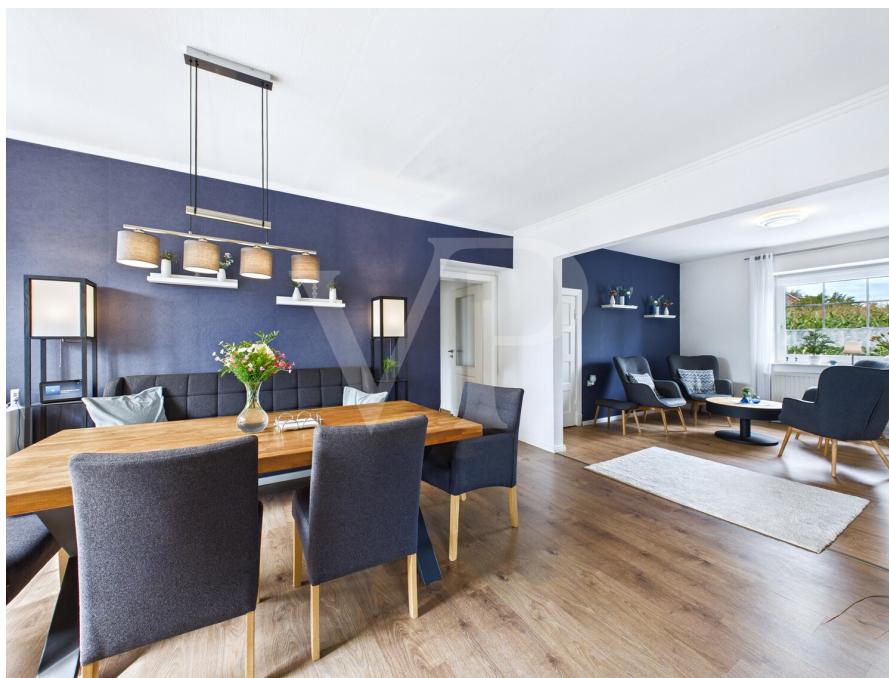
Property ID: 25210075 - 26607 Aurich

## Energy Data

Type of heating	Central heating	Energy Certificate	Energy consumption certificate
Energy Source	Gas	Final energy consumption	104.70 kWh/m <sup>2</sup> a
Energy certificate valid until	10.09.2035	Energy efficiency class	D
Power Source	Gas	Year of construction according to energy certificate	1992

Property ID: 25210075 - 26607 Aurich

## The property



Property ID: 25210075 - 26607 Aurich

## The property



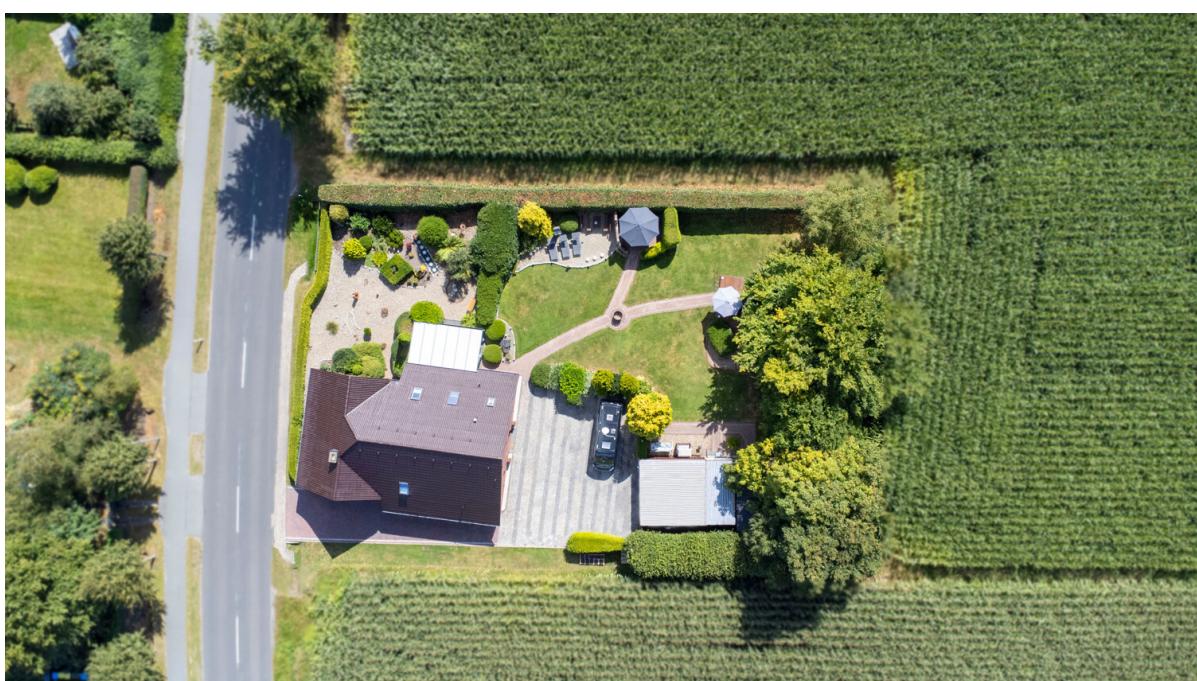
Property ID: 25210075 - 26607 Aurich

## The property



Property ID: 25210075 - 26607 Aurich

## The property



**Property ID: 25210075 - 26607 Aurich**

## A first impression

Built in 1992, this property impresses with its exceptional size and approximately 235 m<sup>2</sup> of living space. The house combines spacious living, high-quality modernizations, and a generous plot of land with numerous highlights for comfortable living. On the ground floor, you'll find a well-designed layout with an open-plan living and dining area. The high-quality kitchen (installed in 2021) and the adjacent, light-filled living room create an inviting atmosphere. Single-level living is also possible here – ideal for all stages of life. A one-room apartment can be used as an additional unit and fully integrated into the living concept. Upstairs, a new bathroom (renovated in 2024) awaits you. In total, up to five rooms can be configured as bedrooms – perfect for families or those with spacious living ideas. Outside, the lovingly landscaped garden delights with numerous seating areas and special features: a cozy wine lounge, a lawn for sunbathing, a low-maintenance front garden, and a barbecue area. Two garden sheds with integrated bars, a deep well, and a covered terrace directly off the living room complete the offering. A double garage and a spacious driveway are available for vehicles. The property is situated in a rural, secluded setting, guaranteeing peace and privacy.

**Property ID: 25210075 - 26607 Aurich**

## Details of amenities

Großes Grundstück - Modernisiert - Terrassendach - Gartenhaus - Grillhaus -  
Doppelgarage - Geräteschuppen - ländliche Lage - ebenerdiges Wohnen

**Property ID: 25210075 - 26607 Aurich**

## All about the location

Das Einfamilienhaus befindet sich in einer ruhigen Wohngegend im Auricher Ortsteil Westerloog und verbindet ländliche Idylle mit einer zugleich guten Anbindung an die Stadt. Einkaufsmöglichkeiten, Schulen, Ärzte und weitere Einrichtungen des täglichen Bedarfs sind in wenigen Minuten erreichbar, und auch das Auricher Zentrum lässt sich schnell mit dem Auto oder Fahrrad erreichen. Über die umliegenden Landstraßen besteht zudem eine zügige Verbindung in Richtung Emden, Leer und Wilhelmshaven, während öffentliche Verkehrsmittel ebenfalls eine flexible Mobilität ermöglichen. Die unmittelbare Umgebung ist geprägt von weitläufigen Grünflächen, Feldern und Wiesen, die typisch für Ostfriesland sind. Kleine Baumreihen, Wallhecken und Wasserläufe verleihen der Landschaft ihren naturnahen Charakter und laden gemeinsam mit zahlreichen Spazier- und Radwegen zu erholsamen Touren ein. Damit eignet sich das Einfamilienhaus besonders für Naturliebhaber und Ruhesuchende, die Wert auf eine idyllische Lage legen und zugleich die Nähe zur Stadt schätzen.

**Property ID: 25210075 - 26607 Aurich**

## Other information

Es liegt ein Energieverbrauchsausweis vor.

Dieser ist gültig bis 10.9.2035.

Endenergieverbrauch beträgt 104.70 kWh/(m<sup>2</sup>\*a).

Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Gas.

Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1992.

Die Energieeffizienzklasse ist D.

**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: 25210075 - 26607 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](mailto:ostfriesland@von-poll.com)

*To the Disclaimer of von Poll Immobilien GmbH*

---

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