

Aurich

# Cozy attic apartment with balcony in the heart of Aurich

*Property ID: 25210087*



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

**PURCHASE PRICE: 169.000 EUR • LIVING SPACE: ca. 53,43 m<sup>2</sup> • ROOMS: 2**

**Property ID: 25210087 - 26603 Aurich**

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

Property ID: 25210087 - 26603 Aurich

## At a glance

Property ID	25210087
Living Space	ca. 53,43 m <sup>2</sup>
Rooms	2
Bedrooms	1
Bathrooms	1
Year of construction	1989
Type of parking	1 x Outdoor parking space

Purchase Price	169.000 EUR
Commission	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Modernisation / Refurbishment	2025
Construction method	Solid
Usable Space	ca. 30 m <sup>2</sup>
Equipment	Built-in kitchen, Balcony

Property ID: 25210087 - 26603 Aurich

## Energy Data

Type of heating	Central heating	Energy Certificate	Energy consumption certificate
Energy Source	Gas	Final energy consumption	208.40 kWh/m²a
Energy certificate valid until	26.07.2028	Energy efficiency class	G
Power Source	Gas	Year of construction according to energy certificate	1989

Property ID: 25210087 - 26603 Aurich

## The property





Property ID: 25210087 - 26603 Aurich

## The property



**Property ID: 25210087 - 26603 Aurich**

## A first impression

This well-maintained 2-room penthouse apartment in a multi-family building constructed in 1989 impresses with its ideal layout, abundant natural light, and thoughtful features. Offering approximately 51 m<sup>2</sup> of living space, it provides comfortable accommodation for singles, couples, or commuters seeking a centrally located and functional living solution. The apartment will be handed over vacant. Upon entering, you first arrive in a hallway from which all rooms are easily accessible. The clear layout ensures a harmonious and practical floor plan. The living and dining area forms the heart of the apartment. Pleasant brightness and a well-designed layout create a cozy living atmosphere. From here, you have access to the balcony, which can also be reached from the adjacent kitchen. The balcony invites you to spend relaxing hours outdoors – ideal for breakfast on warm days or quiet evenings. The kitchen is functionally and practically equipped. Direct access to the balcony makes it particularly convenient, whether for al fresco dining or gardening. Space for household appliances and a washing machine is also provided. The bedroom offers ample space for a large bed and a wardrobe. Its well-designed layout allows for optimal use of the room and provides room for individual design ideas. The bright bathroom features a bathtub, sink, and toilet. A window ensures natural ventilation and a pleasant indoor climate. Another highlight is the spacious attic, which offers additional storage space for seasonal items, sports equipment, or household goods – perfect for keeping the living space tidy and free of clutter. The apartment is heated by a central heating system. For improved energy efficiency and reliability, the heating system was replaced in 2025. This apartment is ideal for those seeking a central location with a pleasant atmosphere and a functional floor plan.

**Property ID: 25210087 - 26603 Aurich**

## Details of amenities

- Balkon von Küche und Wohnzimmer aus zugänglich
- Großzügiger Wohnbereich
- Badewanne und Dusche
- Außenjalousien
- 2025 Heizungsanlage
- 2020 Bedachung der Nebengebäude erneuert
- Großzügiger Dachboden
- Parkplatz
- Geräteschuppen
- Zentrale Lage
- Südausrichtung
- Teilungserklärung liegt vor



**Property ID: 25210087 - 26603 Aurich**

## All about the location

Aurich, als lebendige Mittelstadt in Ostfriesland, überzeugt durch seine ausgewogene Altersstruktur und eine solide Infrastruktur, die insbesondere Familien ein sicheres und zukunftsorientiertes Lebensumfeld bietet. Die Stadt besticht durch eine familienfreundliche Atmosphäre, eine stabile Wirtschaft und ein vielfältiges Bildungs- und Gesundheitsangebot, das den Alltag angenehm und sorgenfrei gestaltet. Mit moderaten Immobilienpreisen und einer hohen Lebensqualität ist Aurich ein idealer Standort für Familien, die Wert auf Sicherheit, Gemeinschaft und nachhaltige Werte legen.

Die Stadt Aurich präsentiert sich als ein Ort, an dem sich Familien rundum wohlfühlen können. Die geringe Kriminalitätsrate und die umfassende medizinische Versorgung schaffen ein beruhigendes Gefühl von Sicherheit. Die etablierten Wohngebiete bieten Raum für ein harmonisches Miteinander und vielfältige Freizeitmöglichkeiten, die das Familienleben bereichern. Die Nähe zu bedeutenden Arbeitgebern und die gute Verkehrsanbindung unterstreichen die Attraktivität des Standorts für eine ausgewogene Work-Life-Balance.

Für Familien sind die nahegelegenen Bildungseinrichtungen von besonderer Bedeutung: In nur etwa sechs Minuten erreichen Sie fußläufig die Lamberti-Schule sowie mehrere Kindergärten, darunter den Montessori Kindergarten, die eine liebevolle und hochwertige Betreuung gewährleisten. Die medizinische Versorgung ist mit der Ubbo-Emmius-Klinik, verschiedenen Facharztpraxen und Apotheken in einem Radius von maximal zehn Minuten zu Fuß hervorragend gewährleistet. Für die aktive Freizeitgestaltung laden mehrere Spielplätze und großzügige Parks, teilweise nur zwei bis neun Minuten entfernt, zu erholsamen Stunden im Freien ein. Sportbegeisterte Familien finden im MTV Aurich von 1862 e.V., ebenfalls in fußläufiger Entfernung, vielfältige Angebote. Die kulinarische Vielfalt mit gemütlichen Cafés und familienfreundlichen Restaurants rundet das Lebensgefühl ab. Praktisch ist zudem die Anbindung an den öffentlichen Nahverkehr: So ist die nächste Bushaltestelle nur eine Minute zu Fuß erreichbar, was flexible Mobilität gewährleistet.

Diese harmonische Verbindung aus Sicherheit, Bildung, Gesundheit und Freizeit macht Aurich zu einem idealen Zuhause für Familien, die Wert auf eine liebevolle Gemeinschaft und eine lebenswerte Umgebung legen. Hier finden Sie den perfekten Ort, um gemeinsam mit Ihren Liebsten eine glückliche und sorgenfreie Zukunft zu gestalten.

**Property ID: 25210087 - 26603 Aurich**

## Other information

Es liegt ein Energieverbrauchsausweis vor.  
Dieser ist gültig bis 26.7.2028.  
Endenergieverbrauch beträgt 208.40 kwh/(m<sup>2</sup>\*a).  
Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Gas.  
Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1989.  
Die Energieeffizienzklasse ist G.

**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: 25210087 - 26603 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)