

Aurich

# Hochwertiges Ferienhaus mit Zugang zu privater Badebucht in exklusiver Lage am Badensee

Property ID: 25210089



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

PURCHASE PRICE: 370.000 EUR • LIVING SPACE: ca. 82,17 m<sup>2</sup> • ROOMS: 4 • LAND AREA: 558 m<sup>2</sup>

Property ID: 25210089 - 26607 Aurich

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

Property ID: 25210089 - 26607 Aurich

## At a glance

|                      |                           |
|----------------------|---------------------------|
| Property ID          | 25210089                  |
| Living Space         | ca. 82,17 m <sup>2</sup>  |
| Roof Type            | Hipped roof               |
| Rooms                | 4                         |
| Bedrooms             | 3                         |
| Bathrooms            | 1                         |
| Year of construction | 2015                      |
| Type of parking      | 2 x Outdoor parking space |

|                       |                                                                           |
|-----------------------|---------------------------------------------------------------------------|
| Purchase Price        | 370.000 EUR                                                               |
| Commission            | Käuferprovision beträgt 3,00 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises |
| Condition of property | Like new                                                                  |
| Construction method   | Solid                                                                     |
| Equipment             | Terrace, Built-in kitchen                                                 |

Property ID: 25210089 - 26607 Aurich

## Energy Data

|                                |                 |                                                      |                           |
|--------------------------------|-----------------|------------------------------------------------------|---------------------------|
| Type of heating                | Central heating | Energy Certificate                                   | Energy demand certificate |
| Energy Source                  | Gas             | Final Energy Demand                                  | 85.10 kWh/m²a             |
| Energy certificate valid until | 11.02.2026      | Energy efficiency class                              | C                         |
| Power Source                   | Gas             | Year of construction according to energy certificate | 2015                      |

Property ID: 25210089 - 26607 Aurich

## The property



Property ID: 25210089 - 26607 Aurich

## The property



Property ID: 25210089 - 26607 Aurich

## The property



Property ID: 25210089 - 26607 Aurich

## The property



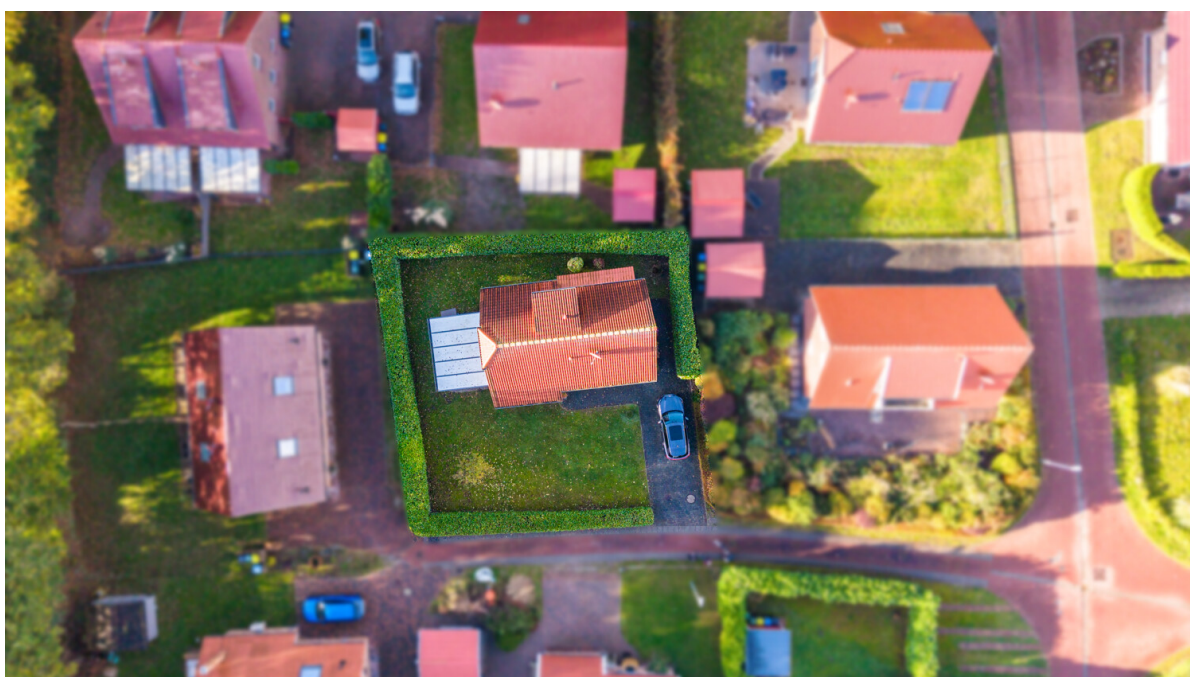
Property ID: 25210089 - 26607 Aurich

## The property



Property ID: 25210089 - 26607 Aurich

## The property



Property ID: 25210089 - 26607 Aurich

## A first impression

Dieses hochwertige Ferienhaus aus dem Jahr 2015 liegt in einer exklusiven Lage direkt am Badesee und bietet seinen Bewohnern einen privaten Zugang zu einer idyllischen Badebucht. Mit einer Wohnfläche von ca. 82,17 m<sup>2</sup> auf einem 558 m<sup>2</sup> großen Grundstück überzeugt das Haus durch eine gelungene Kombination aus moderner Bauweise, hochwertiger Ausstattung und durchdachter Raumaufteilung. Dank der Bauweise nach EnEV 2015 ist das Gebäude hervorragend gedämmt und energieeffizient.

Das Haus ist ebenerdig bewohnbar und verfügt über Jalousien an allen Fenstern. Der offene Wohn- und Essbereich mit direktem Zugang zur sonnigen Terrasse schafft eine helle und einladende Atmosphäre – perfekt zum Entspannen und Genießen. Die Klinkerfassade mit aufwendigen Friesarbeiten in den Giebelwänden unterstreicht die hochwertige Bauausführung und verleiht dem Haus einen charmanten, nordischen Charakter.

Im gesamten Erdgeschoss wurden Fliesenpaneele in Holzoptik verlegt, die Wärme und Gemütlichkeit ausstrahlen, gleichzeitig aber besonders pflegeleicht sind. Die handlauftragende Treppe aus edlem HEVEA-Holz und Edelstahl führt ins Dachgeschoss, wo sich zwei weitere Zimmer sowie ein separates WC befinden – ideal für Gäste oder zusätzliche Schlafräume. In den Schlafräumen finden Sie Vinylboden in gleicher Optik wieder, was für ein angenehmeres warmes Fußgefühl sorgt.

Das Ferienhaus erfreut sich einer ausgezeichneten Vermietungsauslastung und ist bis Oktober 2026 fest gebucht. Eine Übergabe zum 01.09.2026 ist daher optimal, jedoch ist auf Wunsch auch eine frühere Übernahme möglich. Sämtliche bestehenden Mietverträge und Einnahmen gehen dann auf den neuen Eigentümer über.

Die Belegungszahlen unterstreichen die Attraktivität dieser Immobilie: Im Jahr 2023 wurde das Haus an 180 Tagen vermietet, 2024 an 145 Tagen und für 2025 sind bereits 176 Tage belegt, davon 30 Tage im Rahmen einer Langzeitvermietung. Für das Jahr 2026 liegen bereits 193 gebuchte Tage bis Ende August vor – und im Mai/Juni wird erfahrungsgemäß noch zusätzliche Buchungsauslastung hinzukommen. Preislisten, weitere Informationen sowie den 3D-Rundgang stellen wir Ihnen auf Anfrage gerne zur Verfügung.

Das gesamte Inventar ist im Kaufpreis bereits enthalten – Sie übernehmen ein komplett ausgestattetes, sofort vermietbares Ferienhaus!

Dieses Objekt ist ein echtes Juwel für alle, die Wert auf Qualität, Lage und Ertrag legen – sei es zur Eigennutzung (2. Wohnsitz) oder als renditestarke Ferienimmobilie. Einziehen, durchatmen und genießen – oder clever investieren!

Property ID: 25210089 - 26607 Aurich

## All about the location

Als eine der beliebtesten Feriengenden in Ostfriesland präsentiert sich das Erholungsgebiet rund um den Badensee Tannenhausen als eine attraktive Chance für die Ferienvermietung. Ihre Immobilie befindet sich in einer sehr wenig befahrenen Straße direkt am See. Hier erreichen Ihre Gäste den See fußläufig schon nach wenigen Metern und genießen das vielseitige Angebot. Vom einfachen Entspannen im Sand, bis hin zur actionreichen Fahrt auf der Wakeboard-Anlage, hier ist für jeden was dabei. - Neben einem Fußballplatz, Volleyballfeld und einem Kinderspielplatz kann hier für entspannte Stunden in Zweisamkeit beim ansässigen Tretbootverleih eine Möglichkeit geschaffen werden.

Zudem liegt der See in direkter Nähe zu den größeren Städten Aurich und Norden. Die historische Norder Innenstadt lädt zu gemütlichen Spaziergängen ein und der von hier aus nahegelegene Fähranleger bringt Ihre Gäste in kürzester Zeit auf die ostfriesischen Inseln Juist und Norderney.

Property ID: 25210089 - 26607 Aurich

## Other information

Es liegt ein Energiebedarfsausweis vor.

Dieser ist gültig bis 11.2.2026.

Endenergiebedarf beträgt 85.10 kwh/(m<sup>2</sup>\*a).

Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Gas.

Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 2015.

Die Energieeffizienzklasse ist C.

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: 25210089 - 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)