

Aurich

Completely renovated and expanded - a modern living concept in an exclusive location in Aurich

Property ID: 25210095



VON POLL
IMMOBILIEN®



www.von-poll.com

PURCHASE PRICE: 555.000 EUR • LIVING SPACE: ca. 207 m² • ROOMS: 6 • LAND AREA: 831 m²

Property ID: 25210095 - 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: 25210095 - 26603 Aurich

At a glance

Property ID	25210095	Purchase Price	555.000 EUR
Living Space	ca. 207 m ²	Commission	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Rooms	6	Modernisation / Refurbishment	2022
Bedrooms	4	Condition of property	Renovated
Bathrooms	2	Equipment	Terrace, Fireplace, Built-in kitchen, Balcony
Year of construction	1965		
Type of parking	2 x Outdoor parking space		

Property ID: 25210095 - 26603 Aurich

Energy Data

Type of heating	Underfloor heating	Energy Certificate	Energy demand certificate
Energy Source	Gas	Final Energy Demand	60.40 kWh/m ² a
Energy certificate valid until	14.07.2035	Energy efficiency class	B
Power Source	Gas	Year of construction according to energy certificate	1965

Property ID: 25210095 - 26603 Aurich

The property



Property ID: 25210095 - 26603 Aurich

The property



Property ID: 25210095 - 26603 Aurich

The property



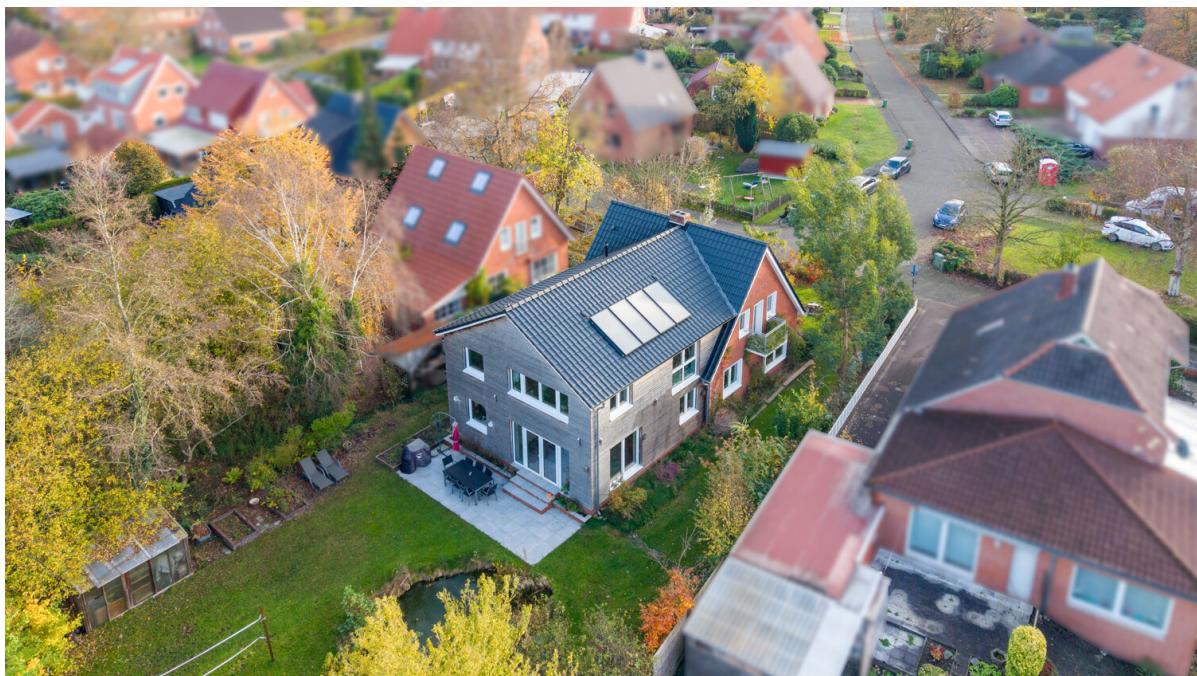
Property ID: 25210095 - 26603 Aurich

The property



Property ID: 25210095 - 26603 Aurich

The property



Property ID: 25210095 - 26603 Aurich

A first impression

This modernized detached house is located in one of Aurich's most sought-after residential areas and combines high-quality living comfort with contemporary, energy-efficient features. Built in 1965, the house underwent a comprehensive renovation in 2022 and was further extended with a completely new addition, completed in 2023. Today, it offers approximately 207 m² of living space, harmoniously blending classic solid construction with modern architecture – ideal for couples, families, or multi-generational living. The renovation included the renewal of all essential areas of the house. This encompasses new cavity wall insulation, a complete overhaul of the electrical and plumbing systems, and a brand-new, insulated roof. Triple-glazed, energy-efficient windows, a modern gas condensing boiler installed in 2022, and a solar thermal system that supports heating and hot water ensure a sustainably efficient energy concept and a comfortable indoor climate. The layout is impressive, featuring a total of six rooms, including four bedrooms, offering a variety of potential uses. The spacious, light-filled living and dining area forms the heart of the house, combining openness with a high level of comfort. The separate living room blends harmoniously into the overall design and, with its fireplace, offers a cozy retreat. From the living and dining area, you have direct access to the large terrace, which offers a beautiful view of the well-maintained garden and extends the living space outdoors. The 831 m² property provides ample space for leisure, relaxation, and individual design possibilities. Two parking spaces are available outside, complementing the practical features of the house. The location is among the most desirable residential areas in the city of Aurich. Shopping facilities, schools, kindergartens, medical care, and numerous leisure activities are all within easy reach. The quiet and well-maintained residential environment ensures a high level of living comfort and makes the property particularly attractive to discerning buyers. Overall, this detached house presents itself as a move-in ready home, harmoniously combining high-quality construction, modern technology, and generous outdoor space.

Property ID: 25210095 - 26603 Aurich

Details of amenities

- A-Lage von Aurich
- Solarthermie für Heizung und Warmwasser
- Kamin
- Dreifachverglasung
- Mischbauweise - Bestandsgebäude 1965 (kernsaniert 2022) / Anbau 2023 neu errichtet
- Betondecke im Bestandsgebäude - Holzdecke im Anbau
- Gastherme aus 2022
- offene Küche
- 2 PKW-Stellplätze
- Hohlschichtdämmung des Mauerwerks
- Dachisolierung
- Terrasse
- Gartenteich

Property ID: 25210095 - 26603 Aurich

All about the location

Ihr neues Zuhause befindet sich in absoluter Bestlage von Aurich. Alle Geschäfte des täglichen Bedarfs sind innerhalb weniger Minuten sowohl zu Fuß, mit dem Auto, als auch mit dem Fahrrad zu erreichen. Die Auricher Innenstadt bietet Ihnen vielzählige Einkaufsmöglichkeiten, verschiedene Restaurants und Cafés, die zu einem gemütlichen Aufenthalt einladen. Neben modernen Einrichtungen wird der Charakter der Stadt durch historische Gebäude verdeutlicht.

Für Ihre Freizeit finden Sie in der Stadt neben einem Kino beispielsweise auch eine Boulderhalle, ein Schwimmbad und unterschiedliche Fitnessstudios sowie viele weitere Aktivitäten. In direkter Umgebung treffen Sie auf Schulen und Kindergärten, die Sie ebenfalls nach einem kurzen Weg erreichen.

Unweit von der Stadtmitte entfernt garantiert Ihnen die Ubbo-Emmius-Klinik Aurich Ihre medizinische Versorgung. Auch stehen Ihnen um den Stadtkern herum verschiedene Fachärzte und Apotheken zur Verfügung.

Darüber hinaus überzeugt Ihr neuer Standort mit der Nähe zur Nordsee. Sie profitieren von einer besonders reinen Luft und einem maritimen Klima. Über die B72 gelangen Sie bequem mit dem Auto zu dem Norder Stadtteil Norddeich, welcher Ihnen die Gelegenheit bietet, entlang der Wasserkante zu spazieren oder mit der Fähre innerhalb kurzer Zeit auf eine der ostfriesischen Inseln Norderney oder Juist zu gelangen.

Aurich liegt im Herzen Ostfrieslands und somit nicht weit entfernt vom einzigartigen Naturschauspiel „Nationalpark Niedersächsisches Wattenmeer“, welches seit 2009 „UNESCO-Weltnaturerbe“ ist.

Property ID: 25210095 - 26603 Aurich

Other information

Es liegt ein Energiebedarfssausweis vor.

Dieser ist gültig bis 14.7.2035.

Endenergiebedarf beträgt 60.40 kWh/(m²*a).

Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Gas.

Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1965.

Die Energieeffizienzklasse ist B.

GELDWÄSCHE: Als Immobilienmaklerunternehmen ist die von Poll Immobilien GmbH nach § 2 Abs. 1 Nr. 14 und § 11 Abs. 1, 2 Geldwäschegegesetz (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 Geldwäschegegesetz 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.



VON POLL
REAL ESTATE

Property ID: 25210095 - 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