

Aurich

# Großzügiges Anwesen in zentraler Lage von Aurich

Property ID: 26210003



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

**PURCHASE PRICE: 480.000 EUR • LIVING SPACE: ca. 228,37 m<sup>2</sup> • ROOMS: 6 • LAND AREA: 1.182 m<sup>2</sup>**

**Property ID: 26210003 - 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: 26210003 - 26603 Aurich

## At a glance

Property ID	26210003	Purchase Price	480.000 EUR
Living Space	ca. 228,37 m <sup>2</sup>	House	Single-family house / Detached house
Roof Type	Gabled roof	Commission	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Rooms	6	Modernisation / Refurbishment	2015
Bedrooms	4	Condition of property	Needs renovation
Bathrooms	2	Construction method	Solid
Year of construction	1987	Usable Space	ca. 62 m <sup>2</sup>
Type of parking	1 x Outdoor parking space, 2 x Garage	Equipment	Terrace, Guest WC, Fireplace, Built-in kitchen

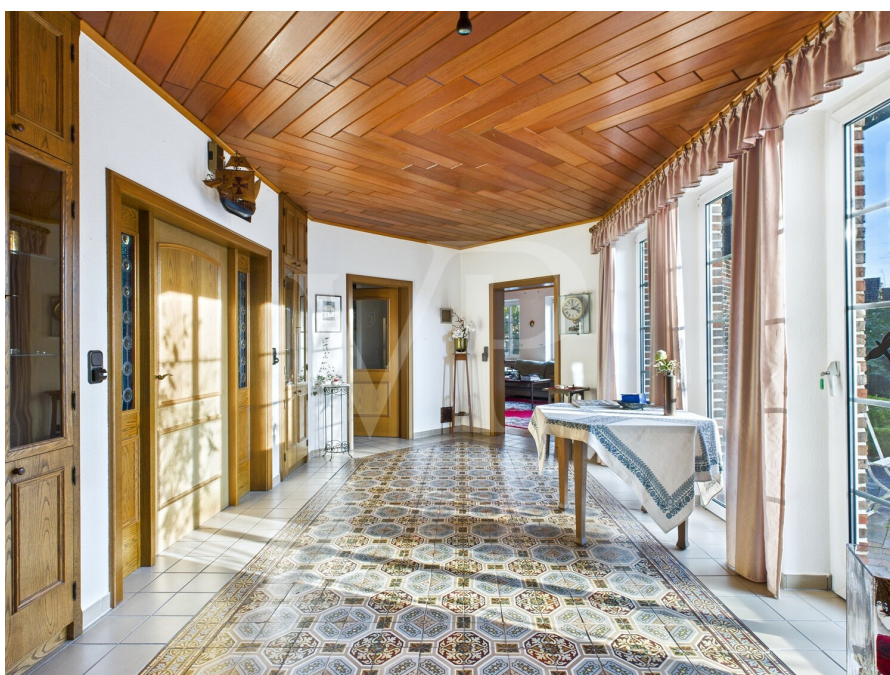
Property ID: 26210003 - 26603 Aurich

## Energy Data

Type of heating	Underfloor heating	Energy Certificate	Energy consumption certificate
Energy Source	Gas	Final energy consumption	134.60 kWh/m <sup>2</sup> a
Energy certificate valid until	13.02.2036	Energy efficiency class	E
Power Source	Gas	Year of construction according to energy certificate	1987

Property ID: 26210003 - 26603 Aurich

## The property



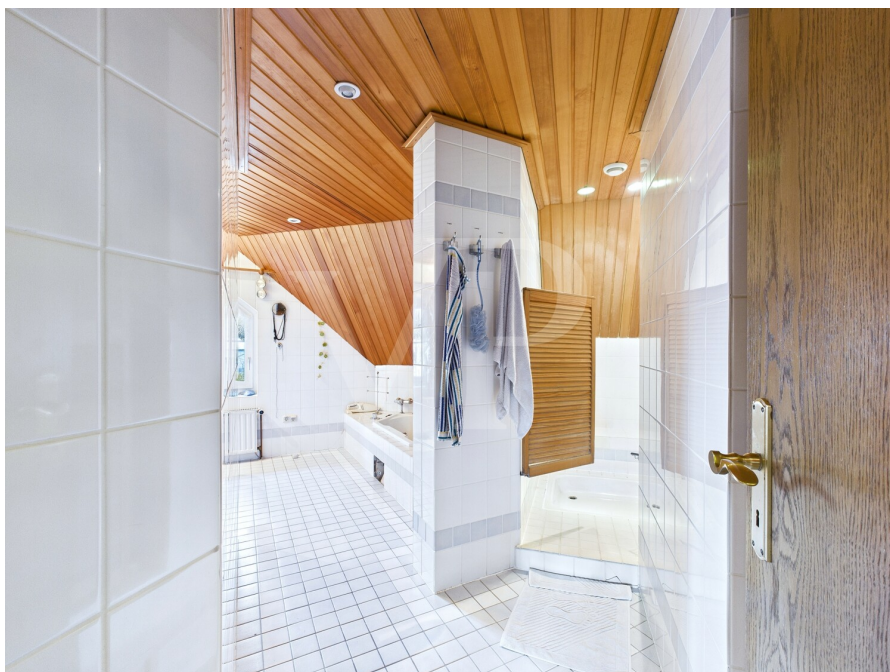
Property ID: 26210003 - 26603 Aurich

## The property



Property ID: 26210003 - 26603 Aurich

## The property



Property ID: 26210003 - 26603 Aurich

## The property



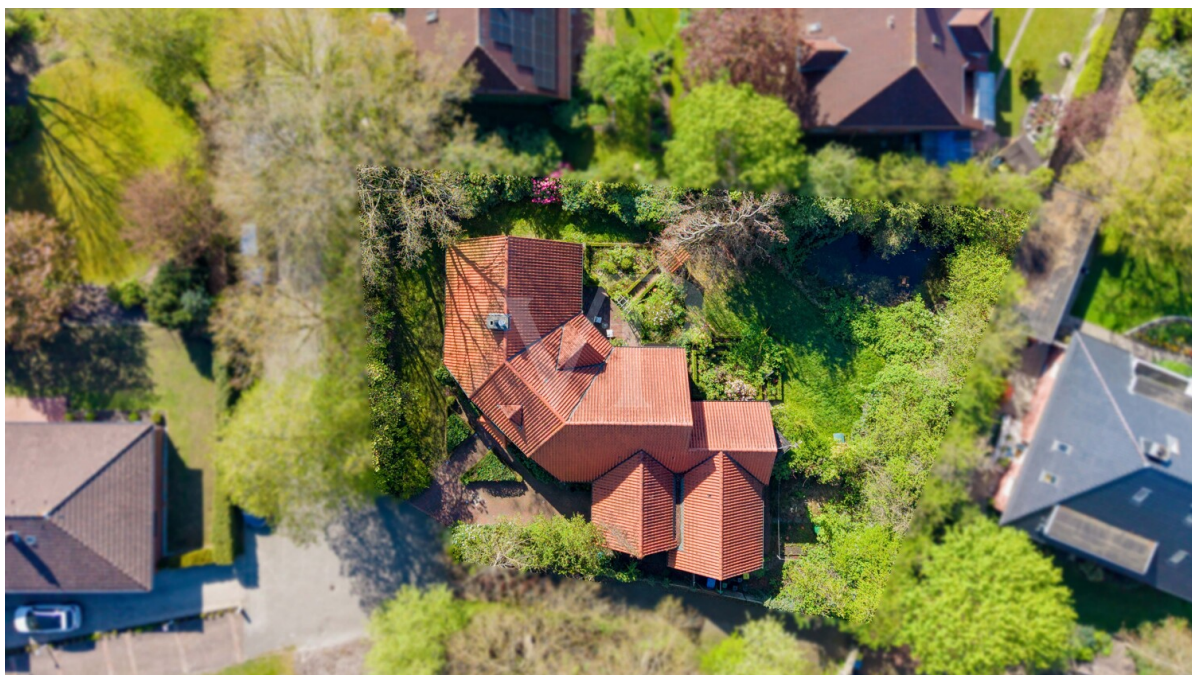
Property ID: 26210003 - 26603 Aurich

## The property



Property ID: 26210003 - 26603 Aurich

## The property



**Property ID: 26210003 - 26603 Aurich**

## **A first impression**

Dieses exklusive Einfamilienhaus präsentiert sich auf einem großzügigen Grundstück von ca. 1.182 m<sup>2</sup> und bietet mit einer Wohnfläche von ca. 228,37 m<sup>2</sup> ein komfortables und vielseitig nutzbares Zuhause. Die durchdachte Raumaufteilung mit insgesamt sechs Zimmern, darunter vier Schlafzimmer, schafft ideale Voraussetzungen für Familien, die Wert auf großzügiges Wohnen und ein angenehmes Wohnambiente legen.

Das Haus wurde 1987 in solider Bauweise errichtet und fortlaufend modernisiert. Die letzte umfassende Modernisierung erfolgte im Jahr 2015 mit der Erneuerung des Badezimmers im Erdgeschoss. Bereits 2010 wurde die Küche vollständig erneuert und erfüllt heutige Ansprüche an Funktionalität und zeitgemäßes Design. Das Wohnzimmer wird durch einen Kachelofen ergänzt, der gemeinsam mit der Zentralheizung für eine behagliche Beheizung des Hauses sorgt. Zusätzlich ist die Diele mit einer Fußbodenheizung ausgestattet.

Echtholzparkett und Fliesen verleihen den Wohnräumen eine hochwertige und warme Atmosphäre. Ein praktischer Hauswirtschaftsraum sowie zwei separate Vorratsräume bieten zusätzlichen Stauraum und erleichtern den Alltag. Ein Gäste-WC ergänzt das Raumangebot sinnvoll. Der großzügige, isolierte und leicht zugängliche Dachboden bietet darüber hinaus eine attraktive Ausbaureserve und eröffnet vielfältige Möglichkeiten zur Schaffung weiterer Wohn- oder Arbeitsfläche.

Zur Immobilie gehören eine Doppelgarage sowie zwei zusätzliche Außenstellplätze. Eine moderne Glasfaseranbindung gewährleistet eine schnelle und zuverlässige Internetverbindung und ist ideal für Homeoffice sowie moderne Multimedia-Anwendungen.

Der Garten mit einem liebevoll angelegten Gartenteich lädt zum Entspannen und Verweilen ein und unterstreicht den besonderen Charakter dieses Hauses. Die Umgebung spricht insbesondere Familien und Menschen an, die Wert auf großzügige Innen- und Außenbereiche legen. Ein besonderes Highlight ist hier die große Überdachte Terrasse, die bei Wind und Wetter einen schönen, geschützten Platz im Garten bietet.

Insgesamt bietet diese Immobilie eine gelungene Kombination aus durchdachtem Raumkonzept, hochwertiger Ausstattung und einem großzügigen Grundstück in zentraler Lage. Die vorgenommenen Modernisierungen sichern einen hohen Wohnkomfort.

**Property ID: 26210003 - 26603 Aurich**

## **Details of amenities**

### **Lage & Infrastruktur**

- Sackgassenlage
- Zentrale Lage
- Glasfaser

### **Außenbereich & Parken**

- Doppelgarage
- Gartenteich
- Sonnenterrasse
- Große überdachte Terrasse

### **Modernisierungen / Ausstattung mit Jahreszahlen**

- 2010 Küche
- 2015 Badezimmer EG
- 2016 Gastherme

### **Raumangebot & praktische Nebenflächen**

- Hauswirtschaftsraum
- Zwei Vorratsräume
- Gäste-WC

### **Wohnkomfort & Ausstattung**

- Fußbodenheizung in der Diele
- Kachelofen
- Teilw. Echtholz Parkett

### **Dachgeschoss & Ausbaupotenzial**

- Großzügiger Dachboden
- Ausbaureserve (isoliert)

**Property ID: 26210003 - 26603 Aurich**

## **All about the location**

Gelegen im Herzen Ostfrieslands, präsentiert sich Aurich als eine Stadt, die Tradition und Moderne auf harmonische Weise verbindet. Im Kern von Aurich – der Innenstadt, finden Sie neben einer Vielzahl von Shoppingmöglichkeiten auch das beliebte Einkaufszentrum „Carolinenhof“.

Alle Bedürfnisse des täglichen Bedarfs und der medizinischen Versorgung werden in unmittelbarer Nähe gedeckt, so finden Sie fußläufig Supermärkte, eine Apotheke und die Ubbo-Emmius-Klinik.

Schulen sind in wenigen Fahrminuten oder auch ganz bequem mit dem Fahrrad schnell zu erreichen.

Aurich kann Ihnen außerdem ein großes Angebot für Ihre Freizeit machen. Neben einem Schwimmbad mit Saunalandschaft finden Sie hier auch ein modernes Kino. Für besonders aktive steht ein Kletterwald oder bei schlechtem Wetter eine Boulderhalle zur Verfügung.

In ca. 25 Fahrminuten erreichen Sie die ostfriesische Nordsee oder Fähranleger. Auch die Autobahnanbindung ist schnell zu erreichen.

Erleben Sie die Vorzüge von Aurich und lassen Sie sich von dem einzigartigen Charme dieser Stadt verzaubern. Diese Immobilie bietet die Möglichkeit, das Beste aus Stadt und Land gleichermaßen zu genießen.

**Property ID: 26210003 - 26603 Aurich**

## **Other information**

**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: 26210003 - 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](mailto:ostfriesland@von-poll.com)**

*To the Disclaimer of von Poll Immobilien GmbH*

---

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