

#### **Aurich - Middels**

### Zweifamilienhaus in Aurich-Middels

Property ID: 25210093



PURCHASE PRICE: 320.000 EUR • LIVING SPACE: ca. 223 m<sup>2</sup> • ROOMS: 7 • LAND AREA: 1.081 m<sup>2</sup>



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



# At a glance

Property ID	25210093
Living Space	ca. 223 m²
Rooms	7
Bedrooms	3
Bathrooms	2
Year of construction	1974
Type of parking	2 x Outdoor parking space, 1 x Garage

320.000 EUR
Käuferprovision beträgt 5,95 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
2023
Solid
ca. 53 m <sup>2</sup>
Guest WC, Built-in kitchen



# **Energy Data**

Type of heating	Central heating
Energy Source	Gas
Energy certificate valid until	15.06.2032
Power Source	Gas

Energy Certificate	Energy demand certificate
Final Energy Demand	165.10 kWh/m²a
Energy efficiency class	F
Year of construction according to energy certificate	1974



















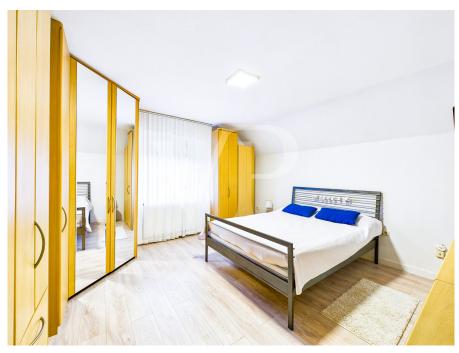




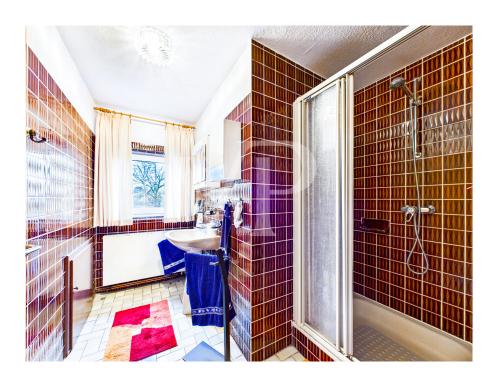




















### A first impression

Dieses charmante Zweifamilienhaus liegt im Herzen des Auricher Stadtteils Middels und bietet zwei vollständig abgeschlossene Wohneinheiten, die sich über das Erd- und Obergeschoss erstrecken.

Über den Windfang gelangen Sie zur linken Seite in die großzügige Erdgeschosswohnung mit einer Wohnfläche von etwa 119 m². Hier erwarten Sie eine Küche mit angrenzendem Wohnbereich, von dem aus Sie über eine große Fensterfront direkten Zugang zur Terrasse und dem gepflegten Garten haben. Weiterhin stehen Ihnen ein ruhig gelegenes Schlafzimmer sowie ein Badezimmer mit Dusche und Badewanne zur Verfügung. Von der Erdgeschosswohnung aus erreichen Sie außerdem die Garage, den Hauswirtschaftsraum und zusätzliche, großzügige Abstellflächen.

Über die Holztreppe, die Sie durch die rechte Tür im Eingangsbereich betreten, gelangen Sie in die rund 104 m² große Wohnung im Obergeschoss. Gleich zur linken Seite befindet sich das Esszimmer mit angrenzender Küche und separatem Abstellraum. Vom Flur aus erreichen Sie zudem ein Duschbad mit Duschkabine, ein separates WC, ein Schlafzimmer sowie das derzeit als Büro genutzte Zimmer. Den Abschluss des Flures bildet das gemütliche Wohnzimmer, das mit seinem Zugang zum Balkon einen idealen Platz zum Entspannen bietet. Große Fenster in allen Räumen sorgen für ein helles und freundliches Wohnambiente.

Der Dachboden ist nicht ausgebaut, bietet jedoch reichlich Stauraum.



### Details of amenities

#### Erdgeschoss

- -Vollbad
- -Garage
- -Terrasse
- -Gasheizung
- -Einbauküche
- -Fliesenboden
- -Teppichboden
- -Laminatboden
- -Großer Garten
- -Doppelverglasung
- -Großzügige Abstellfläche
- -Offener Wohn-Essbereich

#### Obergeschoss

- -Balkon
- -Duschbad
- Fliesenboden in der Küche
- -Separates WC
- -Teppichboden im Büro
- Laminatboden
- -Doppelverglasung
- -Dachboden als Stauraum
- PV-Anlage Nettonennleistung 5,6 kW
- Stromspeicher 8 kWh



#### All about the location

Der Auricher Stadtteil Middels liegt im Herzen Ostfrieslands und verbindet ruhiges, dörfliches Wohnen mit der Nähe zur Stadt. Die Lage überzeugt durch eine sehr gute Anbindung an das Auricher Stadtzentrum sowie an die umliegenden Orte Wittmund und Esens. Dank der gut ausgebauten Straßenverbindungen und regelmäßigen Busverbindungen sind Einkaufsmöglichkeiten, Schulen, Ärzte und Freizeitangebote schnell erreichbar.

In der näheren Umgebung befindet sich ein kleiner Frischemarkt für den täglichen Einkauf. Größere Supermärkte, Apotheken und gastronomische Angebote erreichen Sie in nur wenigen Fahrminuten.

Die Nordseeküste mit ihren bekannten Sielorten erreichen Sie in etwa 25 Minuten – ideal für spontane Ausflüge ans Meer. Gleichzeitig lädt die umgebende Landschaft mit ihren weiten Feldern, Windmühlen und Radwegen zu erholsamen Spaziergängen und Fahrradtouren ein.



#### Other information

Es liegt ein Energiebedarfsausweis vor.

Dieser ist gültig bis 15.6.2032.

Endenergiebedarf beträgt 165.10 kwh/(m²\*a).

Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Gas.

Das Baujahr des Objekts It. Energieausweis ist 1974.

Die Energieeffizienzklasse ist F.

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.



### 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