

Aurich - Middels

# Zwei Einheiten, viele Möglichkeiten – Ihr neues Zuhause in Middels

*Property ID: 252100932*



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

**PURCHASE PRICE: 315.000 EUR • LIVING SPACE: ca. 223 m<sup>2</sup> • ROOMS: 7 • LAND AREA: 1.081 m<sup>2</sup>**

**Property ID: 252100932 - 26607 Aurich - Middels**

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

Property ID: 252100932 - 26607 Aurich - Middels

## At a glance

Property ID	252100932	Purchase Price	315.000 EUR
Living Space	ca. 223 m <sup>2</sup>	Commission	Käuferprovision beträgt 3,57% (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Rooms	7		
Bedrooms	3		
Bathrooms	2		
Year of construction	1974	Modernisation / Refurbishment	2023
Type of parking	2 x Outdoor parking space, 1 x Garage	Construction method	Solid
		Usable Space	ca. 53 m <sup>2</sup>
		Equipment	Guest WC, Built-in kitchen

Property ID: 252100932 - 26607 Aurich - Middels

## Energy Data

Type of heating	Central heating	Energy Certificate	Energy demand certificate
Energy Source	Gas	Final Energy Demand	165.10 kWh/m <sup>2</sup> a
Energy certificate valid until	15.06.2032	Energy efficiency class	F
Power Source	Gas	Year of construction according to energy certificate	1974

Property ID: 252100932 - 26607 Aurich - Middels

## The property



Property ID: 252100932 - 26607 Aurich - Middels

## The property



Property ID: 252100932 - 26607 Aurich - Middels

## The property



Property ID: 252100932 - 26607 Aurich - Middels

## The property



Property ID: 252100932 - 26607 Aurich - Middels

## The property



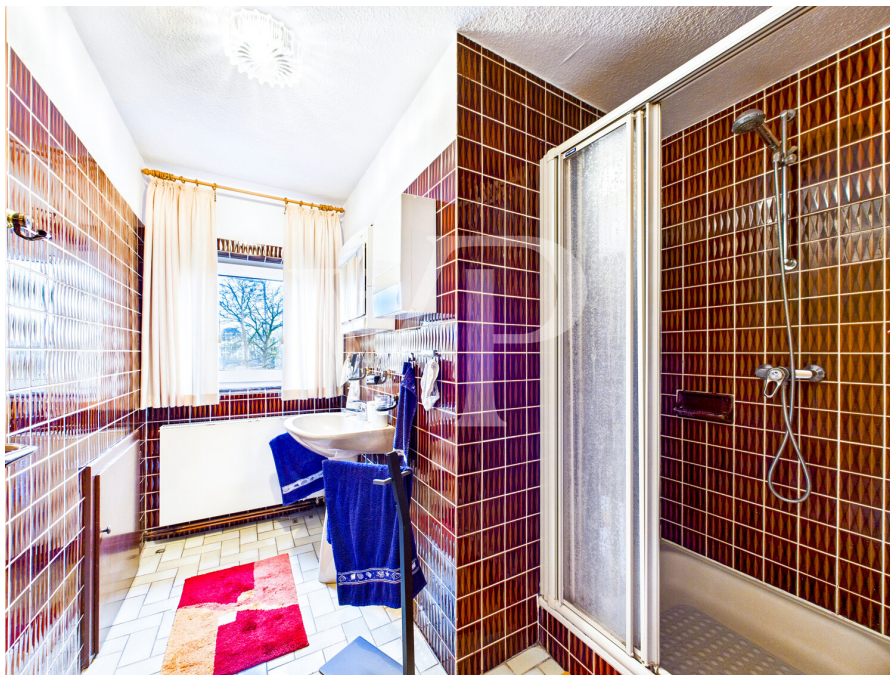
Property ID: 252100932 - 26607 Aurich - Middels

## The property



Property ID: 252100932 - 26607 Aurich - Middels

## The property



**Property ID: 252100932 - 26607 Aurich - Middels**

## 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 m<sup>2</sup>. 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 m<sup>2</sup> 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.

**Property ID: 252100932 - 26607 Aurich - Middels**

## 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

**Property ID: 252100932 - 26607 Aurich - Middels**

## 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.

**Property ID: 252100932 - 26607 Aurich - Middels**

## 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: 252100932 - 26607 Aurich - Middels**

## 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)