Aurich

Landhaus mit Entwicklungspotenzial auf großem Grundstück am Ems-Jade-Kanal

Property ID: 26210056

PURCHASE PRICE: 249.000 EUR • LIVING SPACE: ca. 156 m^2 • ROOMS: 6 • LAND AREA: 1.323 m^2

Property ID: 26210056 - 26605 Aurich

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

Property ID: 26210056 - 26605 Aurich

At a glance

Property ID	26210056
Living Space	ca. 156 m²
Roof Type	Gabled roof
Rooms	6
Bedrooms	5
Bathrooms	1
Year of construction	1957
Type of parking	3 x Outdoor parking space, 2 x Garage

Purchase Price	249.000 EUR
House	Single-family house / Detached house
Commission	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Modernisation / Refurbishment	2018
Construction method	Solid

Property ID: 26210056 - 26605 Aurich

Energy Data

Type of heating	Central heating
Energy Source	Gas
Energy certificate valid until	03.06.2036
Power Source	Gas

Energy Certificate	Energy demand certificate
Final Energy Demand	126.40 kWh/m²a
Energy efficiency class	D
Year of construction according to energy certificate	1957

Property ID: 26210056 - 26605 Aurich

The property

Property ID: 26210056 - 26605 Aurich

The property

Property ID: 26210056 - 26605 Aurich

The property

Property ID: 26210056 - 26605 Aurich

The property

Property ID: 26210056 - 26605 Aurich

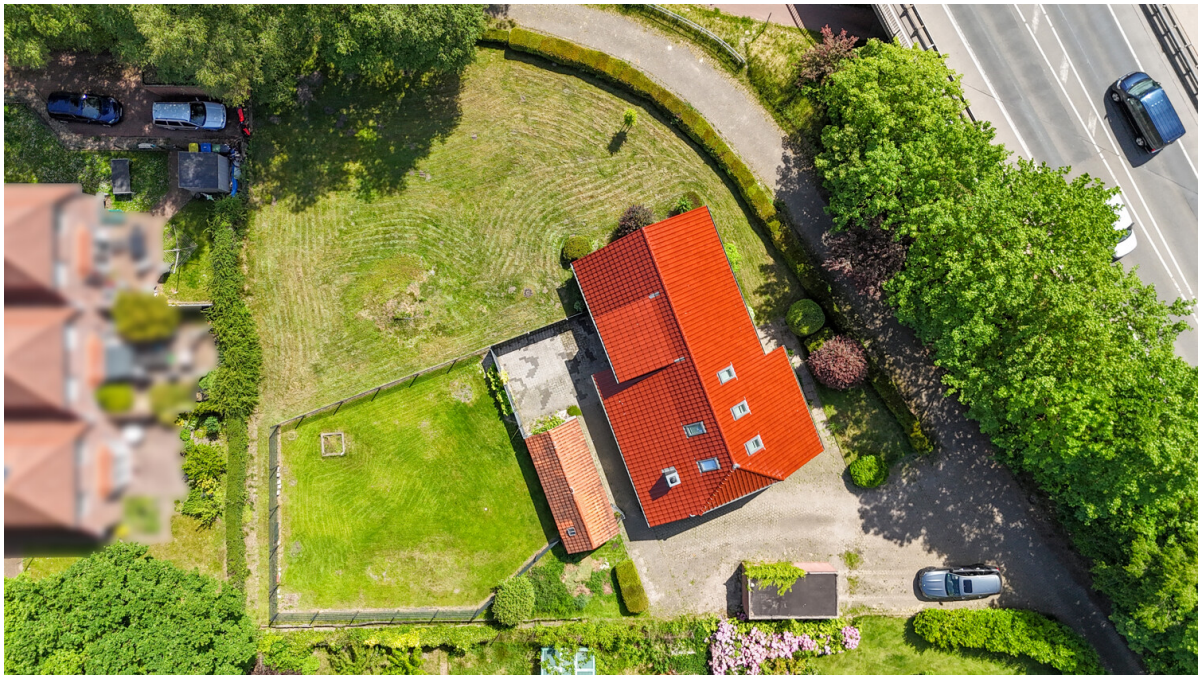
The property

Property ID: 26210056 - 26605 Aurich

The property

Property ID: 26210056 - 26605 Aurich

The property



Property ID: 26210056 - 26605 Aurich

A first impression

Dieses charmante Landhaus aus dem Baujahr 1957 bietet auf einem großzügigen Grundstück von 1.323 m² viel Platz und zahlreiche Nutzungsmöglichkeiten. Die Wohnfläche beträgt ca. 156 m² und verteilt sich auf insgesamt 6 Zimmer. Damit eignet sich die Immobilie ideal für Familien, Mehrgenerationenwohnen oder für alle, die großzügiges Wohnen mit zusätzlichem Raum für Homeoffice, Gäste oder Hobbys suchen.

Im Laufe der Jahre wurden bereits wichtige Modernisierungen vorgenommen. So wurde das Dach im Jahr 2018 saniert. Die Beheizung erfolgt über eine Gastherme aus dem Jahr 2011. Der Sicherungskasten wurde ebenfalls erneuert und entspricht damit einem zeitgemäßeren Stand der Technik. Die Fenster stammen aus dem Jahr 1988. Zusätzlich wurde eine Einblasdämmung in der Hohlschicht eingebracht, und eine Horizontalsperre schützt das Gebäude vor aufsteigender Feuchtigkeit.

Der Grundriss bietet eine klassische, gut nutzbare Aufteilung mit hellen Räumen und vielfältigen Gestaltungsmöglichkeiten. Die Wohnfläche von ca. 156 m² ermöglicht großzügige Raumzuschnitte und flexible Nutzungskonzepte.

Das großzügige Grundstück eröffnet zusätzliche Freiräume im Außenbereich und bietet Platz für Garten, Erholung oder weitere individuelle Nutzungen.

Die Lage verbindet eine gute Erreichbarkeit der Auricher Innenstadt mit einer gewachsenen Wohnstruktur und kurzen Wegen zu Einkaufsmöglichkeiten, Schulen, Ärzten und weiteren Einrichtungen des täglichen Bedarfs. Auch die Verkehrsanbindung in Richtung Leer, Emden und Küste ist gut gegeben.

Insgesamt handelt es sich um ein solides Landhaus mit Entwicklungspotenzial auf einem großen Grundstück und bereits erfolgten wesentlichen Modernisierungen.

Property ID: 26210056 - 26605 Aurich

Details of amenities

- Gastherme ca. 2011
- Großzügiges Grundstück mit 1.323 m2
- Das Dach wurde 2018 neu eingedeckt mit zeitgemäßer Isolierung
- Einblasdämmung in der Hohlschicht
- Horizontalsperre gegen aufsteigende Feuchtigkeit
- 2 Garagen
- Badewanne
- Außenjalousien
- Doppelverglasung
- Ebenerdig bewohnbar

Property ID: 26210056 - 26605 Aurich

All about the location

Die Immobilie befindet sich im Auricher Ortsteil Popens in einem Wohngebiet am Ende einer Sackgasse.

Die Auricher Innenstadt ist in wenigen Minuten erreichbar und bietet ein umfassendes Angebot an Einkaufsmöglichkeiten, Gastronomie, Schulen, Ärzten und weiteren Einrichtungen des täglichen Bedarfs. Auch größere Versorgungs- und Fachmärkte befinden sich im näheren Umfeld.

Die Verkehrsanbindung ist gut: Über die nahegelegenen Hauptverkehrsachsen bestehen schnelle Verbindungen in Richtung Leer, Emden sowie zur Nordseeküste.

In direkter Umgebung der Immobilie verläuft der Ems-Jade-Kanal, der das Gebiet landschaftlich ergänzt und Möglichkeiten für Spaziergänge und Radtouren bietet. Das Wohnumfeld ist durch eine Mischung aus Wohnbebauung und infrastruktureller Nähe geprägt.

Property ID: 26210056 - 26605 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: 26210056 - 26605 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