

Aurich

KfW-55 Effizienzhaus im eigenen Privatpark – 8.946 m² Freiheit & Tierhaltung mitten in Aurich

Property ID: 26210055



www.von-poll.com

PURCHASE PRICE: 839.000 EUR • LIVING SPACE: ca. 196 m² • ROOMS: 5 • LAND AREA: 8.946 m²

Property ID: 26210055 - 26607 Aurich

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

Property ID: 26210055 - 26607 Aurich

At a glance

Property ID	26210055	Purchase Price	839.000 EUR
Living Space	ca. 196 m ²	House	Single-family house / Detached house
Roof Type	Gabled roof	Commission	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Rooms	5	Modernisation / Refurbishment	2022
Bedrooms	4	Condition of property	Modernised
Bathrooms	3	Construction method	Solid
Year of construction	2009	Usable Space	ca. 128 m ²
Type of parking	1 x Car port, 2 x Outdoor parking space, 1 x Garage	Equipment	Terrace, Guest WC, Built-in kitchen

Property ID: 26210055 - 26607 Aurich

Energy Data

Type of heating	Underfloor heating	Energy Certificate	Energy demand certificate
Energy Source	Geothermal energy	Final Energy Demand	24.70 kWh/m²a
Energy certificate valid until	02.06.2036	Energy efficiency class	A+
Power Source	Geo Thermal	Year of construction according to energy certificate	2009

Property ID: 26210055 - 26607 Aurich

The property



Property ID: 26210055 - 26607 Aurich

The property



Property ID: 26210055 - 26607 Aurich

The property



Property ID: 26210055 - 26607 Aurich

The property



Property ID: 26210055 - 26607 Aurich

The property



Property ID: 26210055 - 26607 Aurich

The property



Property ID: 26210055 - 26607 Aurich

The property



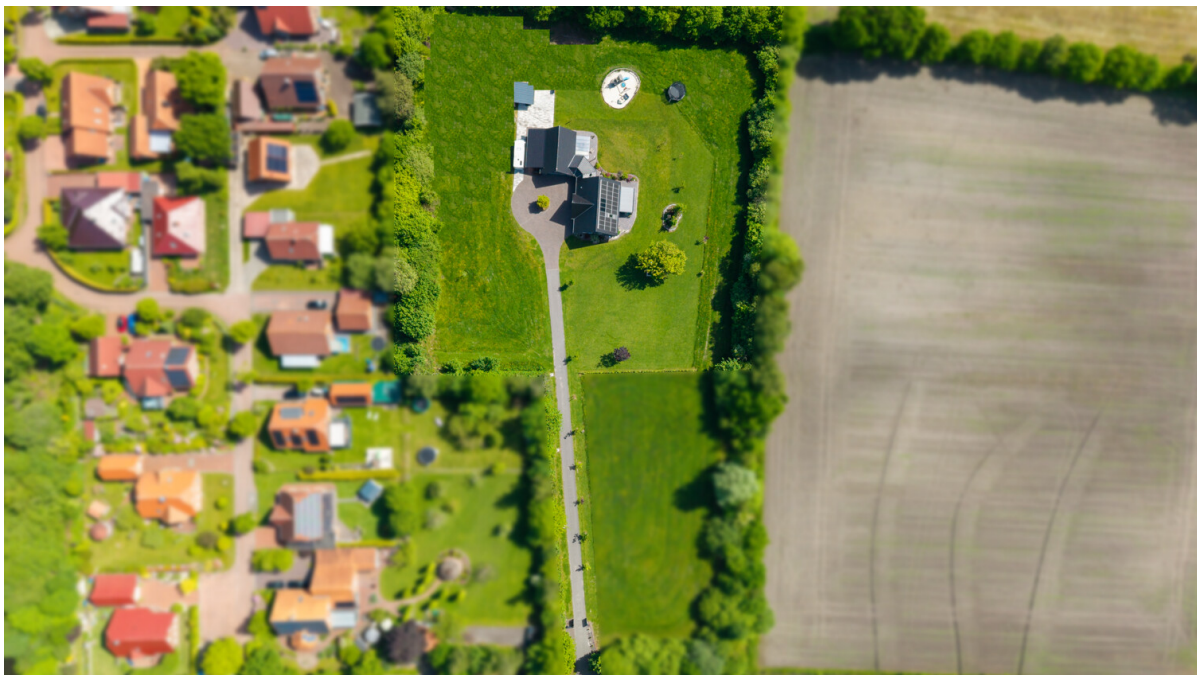
Property ID: 26210055 - 26607 Aurich

The property



Property ID: 26210055 - 26607 Aurich

The property



Property ID: 26210055 - 26607 Aurich

A first impression

Dieses außergewöhnliche Anwesen vereint modernes, energieeffizientes Wohnen mit einem einzigartigen Platzangebot und einer seltenen Grundstücksgröße mitten in Aurich. Auf einem beeindruckenden Grundstück von ca. 8.946 m² präsentiert sich diese Immobilie als wahres Paradies für Naturliebhaber, Familien, Tierfreunde oder Käufer mit dem Wunsch nach maximaler Privatsphäre und Freiraum. Dieser Wunsch kann auf 12.000 m² erweitert werden. Trotz der idyllischen und ruhigen Atmosphäre profitieren Sie gleichzeitig von der hervorragenden Nähe zur Auricher Innenstadt – eine Kombination, die nur selten zu finden ist.

Das ursprünglich im Jahr 2009 errichtete Niedrigenergiehaus wurde 2015 durch einen stilvollen Zwischenbau erweitert und überzeugt heute mit einer großzügigen Wohnfläche von ca. 196 m². Das gesamte Wohnkonzept wurde mit viel Wert auf Komfort, Nachhaltigkeit und hochwertige Materialien umgesetzt. Dank des ebenerdigen Wohnens eignet sich die Immobilie ideal für Familien, Paare oder auch altersgerechtes Wohnen.

Bereits beim Betreten des Hauses wird die hochwertige Ausstattung spürbar. Große Fensterflächen mit Dreifachverglasung sorgen für helle, lichtdurchflutete Räume und schaffen eine angenehme Wohnatmosphäre mit traumhaften Blicken ins Grüne. Hochwertige Parkettböden sowie edle Steinfliesen verleihen den Räumen einen modernen und zugleich zeitlosen Charakter. Sämtliche Räume wurden zusätzlich neu gespachtelt und präsentieren sich in einem äußerst gepflegten, neuwertigen Zustand.

Das Herzstück des Hauses bildet der großzügige Wohn- und Essbereich mit direktem Zugang zum überdachten Sommergarten. Der ca. 6m x 4m große Sommergarten und die 6m x 4m große Terrassenüberdachung schaffen einen herrlichen Übergang zwischen Innen- und Außenbereich und laden zu entspannten Stunden mit Blick auf die weitläufige Naturkulisse ein – nahezu zu jeder Jahreszeit. Die moderne Einbauküche aus dem Jahr 2022 fügt sich harmonisch in das Wohnkonzept ein und überzeugt sowohl optisch als auch funktional.

Auch technisch befindet sich die Immobilie auf einem äußerst modernen Stand. Das KfW-55-Effizienzhaus verfügt über eine effiziente Erdwärmepumpe in Kombination mit einer leistungsstarken 7,7 kW Photovoltaikanlage, einer zusätzlichen Solaranlage zur Warmwasseraufbereitung sowie einem Warmwasserspeicher. Besonders attraktiv ist der bestehende Einspeisevertrag der Photovoltaikanlage, der noch bis 2029 von einer erhöhten Einspeisevergütung profitiert und aktuell monatliche Rückvergütungen von rund 260 € generiert. Dadurch werden die ohnehin niedrigen Energiekosten zusätzlich reduziert und die Wirtschaftlichkeit der Immobilie nachhaltig gesteigert.

Ergänzt wird das nachhaltige Energiekonzept durch eine zentrale Lüftungsanlage, ein ausgedämmtes Dach sowie verschraubte Dachziegel. Die angenehme Fußbodenheizung mit Wärmerückgewinnung, sorgt im gesamten Haus für ein behagliches Wohnklima.

Ein weiteres Highlight der Immobilie ist die großzügig dimensionierte Doppelgarage mit einer beeindruckenden Größe von ca. 10 m x 8 m. Neben komfortablen Stellplätzen für zwei Fahrzeuge bietet sie reichlich zusätzliche Nutzfläche für Fahrräder, Gartengeräte, Werkzeuge oder Freizeit- und Hobbyequipment.

Besonders hervorzuheben ist das bereits gedämmte Dachgeschoss der Garage, das ein enormes Potenzial für einen zukünftigen Ausbau bietet. Dank der vorhandenen Isolierung sind bereits wichtige Voraussetzungen geschaffen, sodass sich die Fläche mit vergleichsweise geringem Aufwand zu einem Hobbyraum, Fitnessbereich, Atelier, Büro oder einer großzügigen Lagerfläche entwickeln lässt. Die vielseitigen Nutzungsmöglichkeiten machen diesen Bereich zu einer wertvollen Erweiterungsreserve und bieten zukünftigen Eigentümern attraktive Perspektiven für individuelle Wohn- und Nutzungskonzepte.

Praktische Details wie ein Hauswirtschaftsraum mit kleinem Bad, ein separates Gäste-WC inklusive Dusche, sowie moderne Glasfaseranbindung runden den hohen Wohnkomfort zusätzlich ab. Die vorhandene Kleinkläranlage unterstreicht den unabhängigen und nachhaltigen Charakter der Immobilie.

Das weitläufige Grundstück eröffnet außergewöhnliche Möglichkeiten. Besonders hervorzuheben ist die Option zur Tierhaltung. Selbst die Errichtung eines Stalls für bis zu zwei Pferde wäre genehmigungsfähig – ein seltenes Angebot in dieser Lage mitten in Aurich. Damit eignet sich die Immobilie ideal für Tierliebhaber oder Käufer, die von einem Leben mit maximalem Freiraum träumen.

Die Immobilie ist ab dem 01.02.2027 verfügbar.

Property ID: 26210055 - 26607 Aurich

Details of amenities

Einzigartiges Grundstück - Wärmepumpe mit Erdwärme - PV Anlage 7,7 kW - Solaranlage für Wasser - Warmwasserspeicher - Neue Einbauküche aus 2022 - Ebenerdiges Wohnen - Fußbodenheizung - Dreifachverglasung - Doppelgarage 10mx8m mit Ausbaureserve - Parkett - Hochwertige Steinfliesen - Zentrale Lüftungsanlage - Überdachter Sommergarten 6mx4m mit direktem Blick ins Grüne - Neuwertige Türen & Böden - Energiesparhaus KfW 55 - Verschraubte Dachziegel - Ausgedämmtes Dach - Glasfaser - Klein Kläranlage - Jeder Raum neu gespachtelt - Hauswirtschaftsraum mit kleinem Bad - Gäste WC

Property ID: 26210055 - 26607 Aurich

All about the location

Die Immobilie befindet sich in ruhiger und familienfreundlicher Wohnlage im beliebten Auricher Stadtteil Sandhorst. Die Umgebung ist geprägt von gepflegter Wohnbebauung, wenig Durchgangsverkehr sowie einer angenehmen Nachbarschaft – ideal für Familien, Berufspendler und alle, die naturnah wohnen möchten, ohne auf eine gute Infrastruktur verzichten zu müssen.

Besonders Familien profitieren von der hervorragenden Infrastruktur im direkten Umfeld. Kindergärten und Betreuungseinrichtungen wie die Kita Wirbelwind befinden sich praktisch in unmittelbarer Nähe. Auch die Grundschule Sandhorst ist schnell erreichbar und macht den Standort besonders attraktiv für junge Familien. Ergänzt wird das Bildungsangebot durch weiterführende Schulen, Sportvereine und zahlreiche Freizeitmöglichkeiten in Aurich.

Für Kinder und Familien bietet die Region zahlreiche Freizeit- und Ausflugsmöglichkeiten. Beliebte Ziele wie das ENERGIE ERLEBNIS ZENTRUM Ostfriesland (EEZ Aurich), der Kletterwald Aurich oder der Indoor-Freizeitpark Space Magic - Freizeit Park sorgen ganzjährig für abwechslungsreiche Freizeitgestaltung. Auch Naturfreunde kommen auf ihre Kosten: Spaziergänge oder Fahrradtouren durch den Sandhorster Wald bieten einen hohen Erholungswert direkt vor der Haustür.

Ein weiterer großer Pluspunkt ist die Nähe zur Nordsee und zu den ostfriesischen Küstenorten. Das Nordseebad Norddeich mit Fähranbindung zu den Inseln Norderney und Juist ist in etwa 35–40 Minuten mit dem Auto erreichbar. Auch beliebte Ausflugsziele wie Greetsiel, Dornumersiel oder der Naturstrand Hilgenriedersiel - Der einzige Naturstrand mitten im Nationalpark Wattenmeer laden zu spontanen Tagesausflügen ans Meer ein. Dadurch verbindet die Lage auf ideale Weise ruhiges Wohnen im Grünen mit echtem Nordsee- und Urlaubsflair.

Die Auricher Innenstadt mit ihrer charmanten Fußgängerzone, zahlreichen Cafés, Restaurants und Einkaufsmöglichkeiten ist nur wenige Fahrminuten entfernt. Gleichzeitig ermöglicht die gute Verkehrsanbindung eine schnelle Erreichbarkeit der umliegenden Städte wie Emden, Norden oder Leer.

Insgesamt bietet diese Lage eine perfekte Kombination aus familienfreundlichem Wohnen, naturnaher Umgebung, hoher Lebensqualität und der besonderen Nähe zur ostfriesischen Nordseeküste – ein idealer Lebensmittelpunkt für Familien und alle, die das entspannte Leben in Ostfriesland genießen möchten.

Property ID: 26210055 - 26607 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: 26210055 - 26607 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