

Aurich

Wohnen auf höchstem Niveau – Exklusives Penthouse in Aurich

Property ID: 26210060



www.von-poll.com

PURCHASE PRICE: 459.000 EUR • LIVING SPACE: ca. 126 m² • ROOMS: 3

Property ID: 26210060 - 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: 26210060 - 26603 Aurich

At a glance

Property ID	26210060	Purchase Price	459.000 EUR
Living Space	ca. 126 m ²	Type	Penthouse
Floor	2	Commission	Käuferprovision beträgt 2,75 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Rooms	3	Condition of property	Like new
Bedrooms	2	Construction method	Solid
Bathrooms	1	Usable Space	ca. 10 m ²
Year of construction	2015	Equipment	Guest WC, Built-in kitchen, Balcony
Type of parking	2 x Outdoor parking space		

Property ID: 26210060 - 26603 Aurich

Energy Data

Type of heating	Underfloor heating	Energy Certificate	Energy demand certificate
Energy Source	Gas	Final Energy Demand	46.90 kWh/m ² a
Energy certificate valid until	05.05.2035	Energy efficiency class	A
Power Source	Gas	Year of construction according to energy certificate	2014

Property ID: 26210060 - 26603 Aurich

The property



Property ID: 26210060 - 26603 Aurich

The property



Property ID: 26210060 - 26603 Aurich

The property



Property ID: 26210060 - 26603 Aurich

A first impression

Dieses Penthouse beeindruckt durch eine gelungene Kombination aus hochwertiger Ausstattung, modernen Materialien und einer durchdachten Raumaufteilung. Mit einer Wohnfläche von ca. 126 m² bietet die Wohnung ausreichend Platz für individuelle Wohnwünsche. Die Immobilie befindet sich in einem neuwertigen Zustand und wurde im Jahr 2015 fertiggestellt. Die ruhige Lage in zweiter Reihe sorgt für Privatsphäre und Erholung im städtischen Alltag.

Der separate Eingangsbereich zum Treppenhaus gewährleistet eine diskrete und angenehme Zutrittssituation. Für komfortablen und barrierearmen Zugang sorgt ein großzügiger Aufzug, der alle Ebenen bequem erschließt. Die moderne zentrale Heizungsanlage in Kombination mit einer Fußbodenheizung sorgt in allen Wohnbereichen für ein gleichmäßiges und behagliches Raumklima.

Die durchdachte Raumaufteilung umfasst insgesamt drei Zimmer, darunter zwei großzügige Schlafzimmer, die vielfältige Einrichtungsmöglichkeiten bieten. Ein modernes Badezimmer sowie ein zusätzliches Gäste-WC unterstreichen die hochwertige Ausstattung und bieten sowohl Komfort als auch praktische Funktionalität im Alltag. Besonders praktisch ist der bereits vorhandene ****Einbauschränk im Ankleidezimmer****, der zusätzlichen Stauraum schafft und den gehobenen Wohnkomfort unterstreicht.

Bei der Auswahl der Materialien und technischen Ausstattungsmerkmale wurden hohe Qualitätsansprüche berücksichtigt. Dreifachverglaste Fenster bieten hervorragenden Schall- und Wärmeschutz. Hochwertige ****Plissees**** sorgen zudem für angenehmen Sichtschutz und ein stilvolles Wohnambiente.

Ein besonderes Highlight dieser Wohnung ist die großzügige Dachterrasse. Hier bietet sich viel Platz zum Entspannen, Sonnenbaden oder für gesellige Stunden mit Familie und Freunden. Ergänzt wird dieses Freiflächenangebot durch einen weiteren Balkon, der den Wohnwert zusätzlich erhöht und individuelle Rückzugsorte im Freien schafft.

Zwei PKW-Stellplätze sind Teil dieses attraktiven Angebots und bieten komfortable Parkmöglichkeiten direkt am Haus. So gelangen Sie jederzeit bequem und entspannt in Ihr neues Zuhause.

Die Wohnung überzeugt neben dem hohen Ausstattungsniveau vor allem durch ihre durchdachte Planung, die Funktionalität und Wohnqualität optimal miteinander verbindet. Zusammengefasst bietet dieses neuwertige Penthouse eine gelungene Mischung aus

hochwertiger Ausstattung, moderner Technik und großzügigen Außenflächen.

Wenn Sie Wert auf exklusive Wohnqualität, moderne Architektur und eine komfortable Lage legen, ist diese Immobilie eine überzeugende Wahl. Vereinbaren Sie gerne einen Besichtigungstermin und überzeugen Sie sich persönlich von den Vorzügen dieser besonderen Wohnung.

Property ID: 26210060 - 26603 Aurich

Details of amenities

- **Ruhigere Lage in zweiter Reihe**
- **Separater Eingangsbereich zum Treppenhaus**
- **Dezentrale Wohnraumbelüftung**
- **Aufzug für barrierearmen Zugang direkt in das Penthouse**
- **Durchdachte Raumaufteilung**
- **Dreifachverglaste Fenster**
- **Angenehme Fußbodenheizung in allen Wohnbereichen**
- **Plissees für ein angenehmes Wohnambiente**
- **Einbauschränk im Ankleidezimmer**
- **Hochwertige Ausstattung mit modernen Materialien**
- **Großzügige Dachterrasse mit viel Platz zum Entspannen**
- **Zusätzlicher Balkon**
- **Zwei PKW-Stellplätze für komfortables Parken**

Property ID: 26210060 - 26603 Aurich

All about the location

Die Wohnung befindet sich in zentraler Lage der Stadt Aurich im Herzen Ostfrieslands. Die Umgebung überzeugt durch eine gelungene Kombination aus urbaner Infrastruktur und naturnahem Wohnen. Einkaufsmöglichkeiten, Ärzte, Apotheken, Schulen sowie Kindergärten befinden sich in unmittelbarer Nähe und sind in wenigen Minuten bequem erreichbar.

Die Verkehrsanbindung ist ausgezeichnet. Über die nahegelegenen Hauptverkehrsstraßen erreichen Sie sowohl die Auricher Innenstadt als auch die umliegenden Ortschaften schnell und unkompliziert. Die Bundesstraßen B72 und B210 bieten zudem eine gute Anbindung in Richtung Emden, Leer, Wilhelmshaven und Oldenburg. Auch die Nordseeküste ist von hier aus bequem erreichbar.

Eine Bushaltestelle befindet sich in fußläufiger Entfernung und ermöglicht eine unkomplizierte Anbindung an den öffentlichen Nahverkehr innerhalb Aurichs und der umliegenden Gemeinden. Dank der gut ausgebauten Radwege lässt sich auch die Innenstadt bequem in wenigen Minuten mit dem Fahrrad erreichen.

Die naturnahe Umgebung lädt zu ausgedehnten Spaziergängen und Fahrradtouren ein. Die typisch ostfriesische Landschaft mit weiten Wiesen und Feldern bietet ideale Voraussetzungen für Erholung und Freizeitaktivitäten an der frischen Luft. Zusätzliche Naherholungsmöglichkeiten schaffen die nahegelegenen Waldgebiete.

Property ID: 26210060 - 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: 26210060 - 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

To the Disclaimer of von Poll Immobilien GmbH

www.von-poll.com