Aurich

Ruhig, geräumig, familienfreundlich – Einfamilienhaus mit Einliegerwohnung in Aurich-Middels

Número de propiedad: 25210045

PRECIO DE COMPRA: 385.000 EUR • **SUPERFICIE HABITABLE:** ca. 196,68 m^2 • **HABITACIONES:** 5 • **SUPERFICIE DEL TERRENO:** 694 m^2

Número de propiedad: 25210045 - 26607 Aurich

- De un vistazo
- La propiedad
- Datos energéticos
- Una primera impresión
- Detalles de los servicios
- Todo sobre la ubicación
- Otros datos
- Contacto con el socio

Número de propiedad: 25210045 - 26607 Aurich

De un vistazo

Número de propiedad	25210045
Superficie habitable	ca. 196,68 m²
Habitaciones	5
Dormitorios	4
Baños	1
Año de construcción	2000
Tipo de aparcamiento	1 x Puerto de coches

Precio de compra	385.000 EUR
Casa	Casa unifamiliar
Comisión	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Estado de la propiedad	cuidado
Método de construcción	Sólido
Características	Terraza, WC para invitados, Chimenea, Jardín / uso compartido, Cocina empotrada

Número de propiedad: 25210045 - 26607 Aurich

Datos energéticos

Tipo de calefacción	Calefacción central
Fuente de energía	Gas natural ligero
Certificado energético válido hasta	30.04.2035
Fuente de energía	Gas

Certificado energético	Certificado de consumo
Consumo de energía final	33.50 kWh/m²a
Clase de eficiencia energética	A
Año de construcción según el certificado energético	2000

Número de propiedad: 25210045 - 26607 Aurich

La propiedad

Número de propiedad: 25210045 - 26607 Aurich

La propiedad

Número de propiedad: 25210045 - 26607 Aurich

La propiedad

Número de propiedad: 25210045 - 26607 Aurich

La propiedad

Número de propiedad: 25210045 - 26607 Aurich

La propiedad

Número de propiedad: 25210045 - 26607 Aurich

La propiedad

Número de propiedad: 25210045 - 26607 Aurich

Una primera impresión

In ruhiger und familienfreundlicher Siedlungslage von Aurich-Middels erwartet Sie dieses gepflegte Einfamilienhaus mit separat zugänglicher und derzeit vermieteter Einliegerwohnung. Das Haus besticht durch seine durchdachte Raumaufteilung, Funktionalität und einem pflegeleichten Grundstück von ca. 694 m². Die Hauptwohnung bietet ca. 145 m² Wohnfläche, verteilt auf zwei Etagen. Der lichtdurchflutete Eingangsbereich mit einem Kamin sorgt für eine einladende Atmosphäre und führt direkt in das helle Wohnzimmer mit einer großen Fensterfront und direktem Zugang zur sonnigen Terrasse und dem pflegeleichten Garten. Ein Abstellraum auf dem Grundstück bietet ausreichend Stauraum für Gartengeräte. Die Küche ist mit einer Einbauküche ausgestattet. Ein Essbereich lässt sich problemlos integrieren. In dem geräumige Hauswirtschaftsraum finden Waschmaschine und Trockner ihren Platz. Im Obergeschoss finden Sie vier gut geschnittene Schlafzimmer, ein geräumiges Tageslichtbad mit Dusche und Badewanne, sowie einen zusätzlichen Abstellraum, in dem die Heizungsanlage untergebracht ist. Der Dachboden sorgt für zusätzlichen Stauraum. Die Einliegerwohnung mit separatem Eingang umfasst ca. 45 m² Wohnfläche und ist aktuell vermietet. Sie verfügt über ein Wohnzimmer, ein Schlafzimmer, ein Badezimmer und einen kleinen Abstellraum und bietet somit eine attraktive zusätzliche Einnahmequelle. Die Immobilie befindet sich in einem gepflegten Zustand, eröffnet jedoch Raum für persönliche Modernisierungen und individuelle Anpassungen – ideal für Alle, die ihre Wohnwünsche verwirklichen möchten. Die Kombination aus der vorhandenen Gasheizung und dem Kamin trägt maßgeblich zu einer sehr guten Energieklasse des Hauses bei und sorgt zugleich für ein angenehmes Wohnklima.

Número de propiedad: 25210045 - 26607 Aurich

Detalles de los servicios

Großes Grundstück - ruhige Lage - familienfreundlich - großzügige Wohnfläche - Außenjalousien - Kaminofen - Einliegerwohnung - Carport

Número de propiedad: 25210045 - 26607 Aurich

Todo sobre la ubicación

Middels-Westerloog ist ein Ortsteil der Kreisstadt Aurich und zählt zu den gefragten Wohnlagen im Herzen Ostfrieslands. Eingebettet in eine typische ostfriesische Landschaft mit weiten Wiesen und Feldern bietet Middels eine ländlich geprägte und ruhige Wohnlage mit guter Anbindung an das Zentrum von Aurich. Die Siedlung zeichnet sich durch ihre ruhige, familienfreundliche Atmosphäre aus und befindet sich etwa 10 km östlich der Auricher Innenstadt. Die Nähe zur B210 ermöglicht zudem eine zügige Verbindung in Richtung Wittmund, Wilhelmshaven und Emden. Öffentliche Verkehrsmittel verbinden den Ort regelmäßig mit dem Auricher Stadtgebiet sowie den umliegenden Gemeinden. Dank der zentralen Lage innerhalb Ostfrieslands sind auch die Küstenorte und die Nordsee schnell erreichbar, was die Region zusätzlich attraktiv macht. Die ländliche Umgebung lädt zu Spaziergängen, Radtouren und Erholung im Grünen ein, ohne dabei auf städtische Infrastruktur verzichten zu müssen. Ob als ruhiger Wohnsitz für Familien oder als Altersruhesitz – Aurich Middels-Westerloog verbindet naturnahes Wohnen mit städtischer Nähe und hoher Lebensqualität.

Número de propiedad: 25210045 - 26607 Aurich

Otros datos

Es liegt ein Energieverbrauchsausweis vor. Dieser ist gültig bis 30.4.2035. Endenergieverbrauch beträgt 33.50 kwh/(m²*a). Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Erdgas leicht. Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 2000. Die Energieeffizienzklasse ist A. 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.

Número de propiedad: 25210045 - 26607 Aurich

Contacto con el socio

Para más información, diríjase a su persona de contacto:

Nils Onken

Fockenbollwerkstraße 1 Aurich / Frisia Oriental
E-Mail: ostfriesland@von-poll.com

To Disclaimer of von Poll Immobilien GmbH

www.von-poll.com