

**Aurich**

# Casa bifamiliar en Aurich-Brockzetel: dos viviendas, muchas posibilidades

**Número de propiedad: 25210079**

RESERVIERT



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

**PRECIO DE COMPRA: 395.000 EUR • SUPERFICIE HABITABLE: ca. 307,61 m<sup>2</sup> • HABITACIONES: 9 •  
SUPERFICIE DEL TERRENO: 3.498 m<sup>2</sup>**

**Número de propiedad: 25210079 - 26605 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: 25210079 - 26605 Aurich

## De un vistazo

Número de propiedad	25210079	Precio de compra	395.000 EUR
Superficie habitable	ca. 307,61 m <sup>2</sup>	Casa	Área de servicio
Tipo de techo	Techo a dos aguas	Comisión	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Habitaciones	9	Modernización / Rehabilitación	2024
Dormitorios	7	Estado de la propiedad	cuidado
Baños	2	Método de construcción	Sólido
Año de construcción	1950	Características	Terraza, WC para invitados, Chimenea
Tipo de aparcamiento	1 x Puerto de coches, 5 x Plaza de aparcamiento exterior		

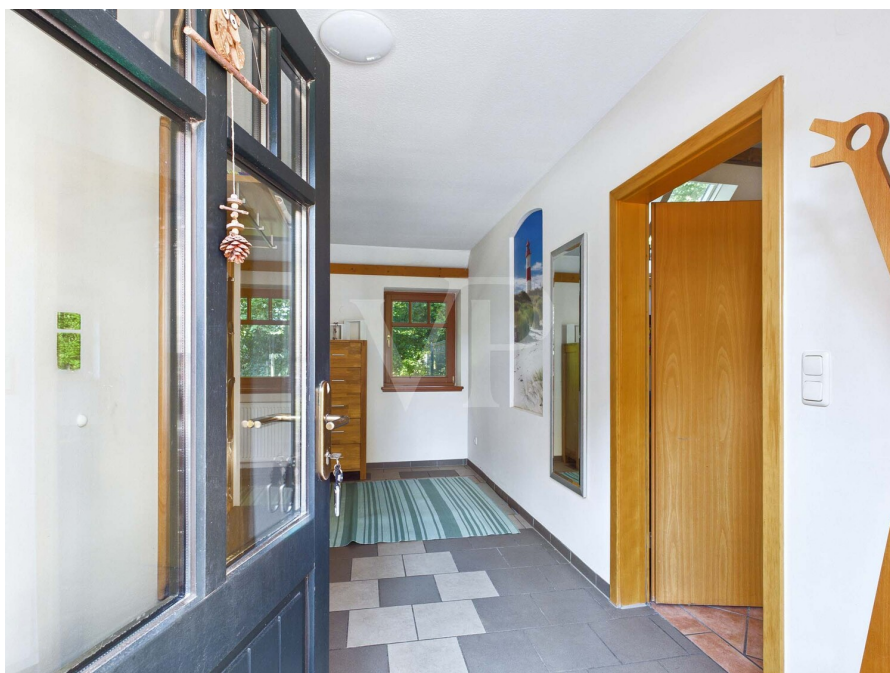
Número de propiedad: 25210079 - 26605 Aurich

## Datos energéticos

Tipo de calefacción	Calefacción por suelo radiante	Certificado energético	Certificado energético
Fuente de energía	Tele	Demanda de energía final	178.60 kWh/m <sup>2</sup> a
Certificado energético válido hasta	16.10.2035	Clase de eficiencia energética	F
Fuente de energía	Distrito	Año de construcción según el certificado energético	1950

Número de propiedad: 25210079 - 26605 Aurich

## La propiedad



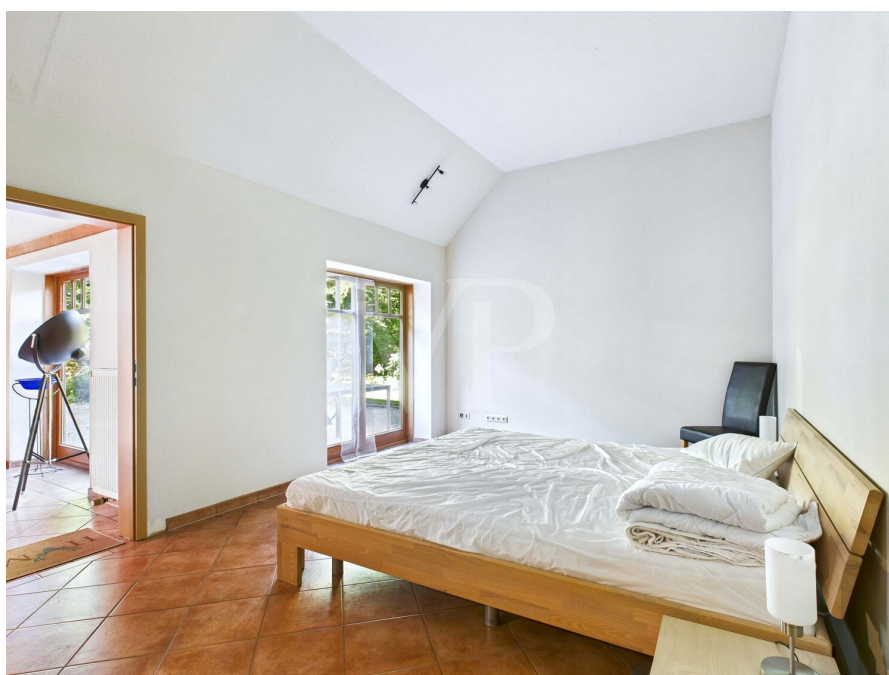
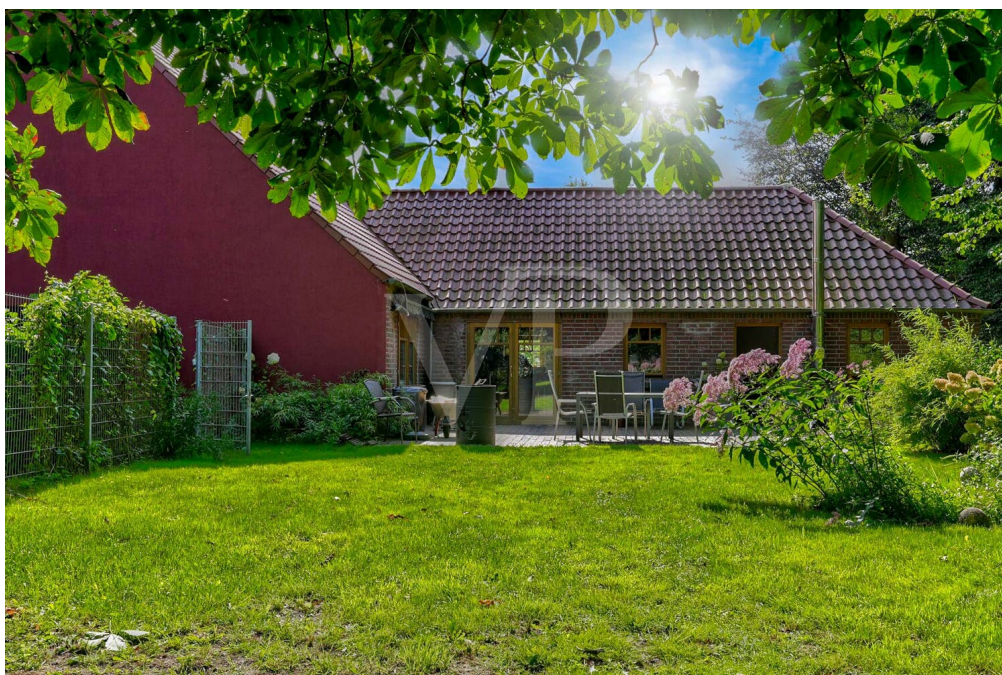
Número de propiedad: 25210079 - 26605 Aurich

## La propiedad



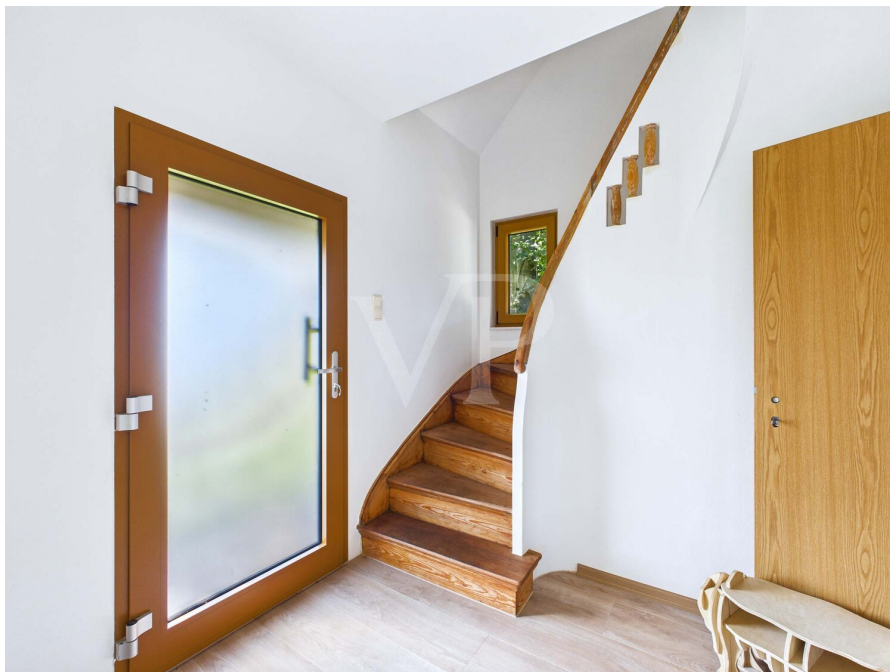
Número de propiedad: 25210079 - 26605 Aurich

## La propiedad



Número de propiedad: 25210079 - 26605 Aurich

## La propiedad



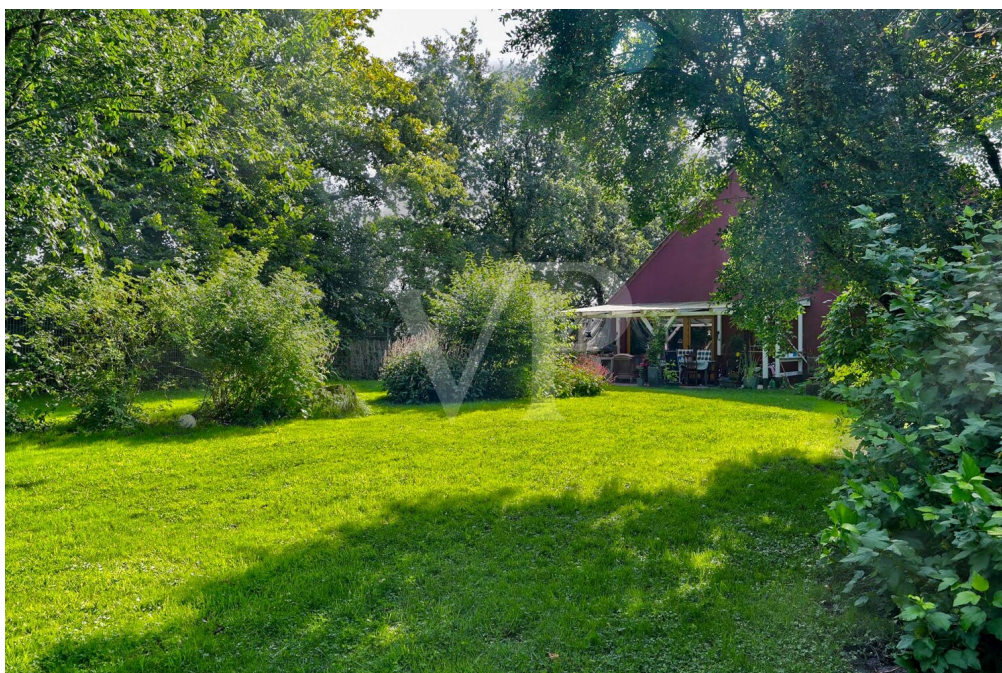
Número de propiedad: 25210079 - 26605 Aurich

## La propiedad



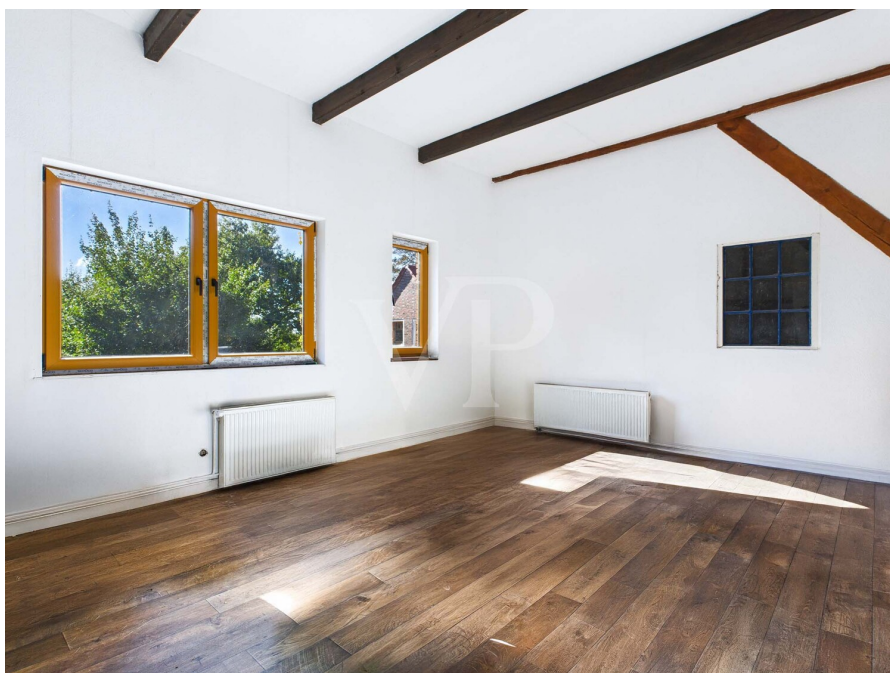
Número de propiedad: 25210079 - 26605 Aurich

## La propiedad



Número de propiedad: 25210079 - 26605 Aurich

## La propiedad



Número de propiedad: 25210079 - 26605 Aurich

## La propiedad



**Número de propiedad: 25210079 - 26605 Aurich**

## Una primera impresión

Bienvenido a Aurich-Brockzetel: esta casa bifamiliar bien cuidada, situada en una zona tranquila, ofrece dos viviendas independientes, amplios jardines y múltiples posibilidades de vivienda. La parte original del edificio data de la década de 1950, mientras que la unidad más grande se amplió en el año 2000. Desde entonces, se han llevado a cabo numerosas modernizaciones, dando como resultado una propiedad que ahora se encuentra en un estado sólido y atractivo. La unidad I cuenta con aproximadamente 190 m<sup>2</sup> de espacio habitable y le da la bienvenida con un luminoso recibidor. Desde aquí, se accede al espacioso salón-comedor con cocina americana, el corazón de la casa, que disfruta de un ambiente especialmente acogedor gracias a la calefacción por suelo radiante y la estufa de leña. Junto a esta se encuentran dos dormitorios, un moderno baño con ducha y un aseo de cortesía. Un tercer dormitorio con vestidor completa la planta baja. En la planta superior, encontrará dos habitaciones más, ideales como zonas de descanso o de trabajo. En 2024, se completó toda la pintura con yeso y se instaló un nuevo suelo, lo que confirió a las estancias un aspecto fresco y contemporáneo. Los ventanales de suelo a techo proporcionan abundante luz natural y ofrecen vistas a la terraza y al jardín. La Unidad II ofrece aproximadamente 130 m<sup>2</sup> de espacio habitable y es ideal como sala de estar independiente, para alquiler o para uso como guardería canina, dentro del alcance del permiso vigente. La planta baja consta de cocina-comedor, salón, dormitorio y un baño completo con bañera. Un amplio salón en la planta superior completa la estancia. En los últimos años también se han llevado a cabo importantes obras de modernización: ventanas, puertas y elementos de la terraza se reemplazaron parcialmente alrededor de 2022, y también se realizaron trabajos en el tejado, el aislamiento y el sistema eléctrico. Una terraza cubierta con vistas al jardín vallado (con malla de acero de aproximadamente 2 m de altura) ofrece las condiciones ideales para tener animales o relajarse al aire libre. Ambas unidades cuentan con sus propias zonas de jardín

privadas, cada una cercada y con un cuidado paisajismo. Los árboles maduros proporcionan sombra y confieren a la propiedad un encanto natural. La propiedad también cuenta con calefacción urbana con bomba renovada alrededor de 2022, una moderna planta de tratamiento de aguas residuales, una cochera y un taller con conexión eléctrica de alta tensión. Opcionalmente, se puede adquirir una caldera de gas. Se accede a la entrada a través de un portón eléctrico; se está preparando internet de fibra óptica y, actualmente, el acceso a internet es vía satélite. Esta casa bifamiliar combina una construcción sólida, tecnología moderna y un amplio espacio habitable, ideal para familias, para vivir con varias generaciones o para combinar vida y trabajo. Un hogar con espacio para las ideas, la naturaleza y la calidad de vida.

**Número de propiedad: 25210079 - 26605 Aurich**

## Detalles de los servicios

### Wohneinheit I

- ca. 2024 Maler-/ Raumarbeiten mit Gipsputz
- ca. 2024 Bodenbeläge
- ca. 2022 Fenster, Türen und Terrassenelemente teilweise erneuert (2-fach-vergl.)
- ca. 2021 Elektrik teilw. erneuert
- ca. 1999 & 2000 Fenster erneuert (2-fach-vergl.)
- Fußbodenheizung (Wohnküche, Schlafzimmer, Badezimmer)
- Kaminofen
- Garten eingezäunt

### Wohneinheit II

- ca. 2022 Terrassenüberdachung
- Vollbad mit Badewanne
- ca. 2022 Fenster, Türen und Terrassenelemente teilweise erneuert (2-fach-vergl.)
- ca. 2022 Isolierung der Giebelwand
- ca. 2021 Unterkonstruktion Dach
- ca. 2021 Isolierung Dach
- ca. 2021 Giebelwand zum Garten neu gedämmt und verputzt (15cm Dämmung)
- ca. 2021 Nutzungsgenehmigung für Hundepension
- ca. 2021 Heizkörper teilw.
- ca. 2021 Elektrik teilw. erneuert
- ca. 2021 Einbauküche (gebraucht)
- ca. 2000 Heizkörper teilw.
- Garten eingezäunt mit Stahlmattenzaun (2m Hoch, Hundesicher)

### Insgesamt:

- ca. 2022 Pumpe Fernwärme
- ca. 2022 Kläranlage
- ca. 2019 Wärmemengenzähler

- ca. 2000 Wasserleitungen
- ca. 2000 Carport
- ca. 2000 Werkstatt mit Starkstromanschluss
- ca. 2000 Isolierung
- Zwei Wohneinheiten
- Fernwärme
- Optional Gasterme
- Drei separate Eingänge
- Zwei große, separate Gärten
- Alter Baumbestand
- Einfahrt mit Elektrik. Tor
- Glasfaser

**Número de propiedad: 25210079 - 26605 Aurich**

## Todo sobre la ubicación

Brockzetel ist ein idyllischer Ortsteil der Kreisstadt Aurich und vereint ländliche Ruhe mit der Nähe zur Stadt. Umgeben von Feldern, Wiesen und kleinen Baumgruppen liegt der Ort eingebettet in die ostfriesische Landschaft – ideal für alle, die naturnah wohnen und dennoch kurze Wege zu städtischer Infrastruktur schätzen.

Die rund 1.000 Einwohner zählende Ortschaft ist geprägt von Einfamilienhäusern, großzügigen Grundstücken und einem harmonischen Ortsbild. Besonders für Familien und Tierliebhaber bietet Brockzetel ein ruhiges, sicheres Umfeld mit viel Platz zum Leben. Spazier- und Radwege führen direkt ins Grüne, während die nahegelegenen Wälder und Wiesen zu ausgedehnten Touren einladen.

Aurich, die charmante Kreisstadt, ist nur wenige Fahrminuten entfernt. Hier finden sich sämtliche Einkaufsmöglichkeiten, Schulen, Ärzte, kulturelle Einrichtungen und eine lebendige Innenstadt mit Cafés und Boutiquen. Auch größere Arbeitgeber, Handwerksbetriebe und Behörden sind in Aurich ansässig, wodurch Brockzetel eine attraktive Wohnlage für Berufspendler darstellt.

Dank der guten Verkehrsanbindung sind auch die umliegenden Orte und die Nordseeküste schnell erreichbar. Bis nach Emden oder zur Küste bei Norddeich fährt man etwa 30 bis 40 Minuten – ein Pluspunkt für alle, die Nähe zum Meer schätzen.

Brockzetel verbindet das Beste aus zwei Welten: die Ruhe und Natur Ostfrieslands mit der Verlässlichkeit einer guten Infrastruktur. Ein Ort, an dem man ankommt, entschleunigt – und gerne bleibt.

**Número de propiedad: 25210079 - 26605 Aurich**

## Otros datos

Es liegt ein Energiebedarfsausweis vor.

Dieser ist gültig bis 16.10.2035.

Endenergiebedarf beträgt 178.60 kwh/(m<sup>2</sup>\*a).

Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Fernwärme.

Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1950.

Die Energieeffizienzklasse ist F.

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: 25210079 - 26605 Aurich**

## Contacto con el socio

Para más información, diríjase a su persona de contacto:

Nils Onken

---

Fockenbollwerkstraße 1, 26603 Aurich

Tel.: +49 4941 - 99 03 98 0

E-Mail: [ostfriesland@von-poll.com](mailto:ostfriesland@von-poll.com)

*Al aviso legal de von Poll Immobilien GmbH*

---

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