

Aurich

Viva o alquile en una ubicación privilegiada: casa de dos familias modernizada

Número de propiedad: 25210077



www.von-poll.com

PRECIO DE COMPRA: 399.000 EUR • SUPERFICIE HABITABLE: ca. 197,22 m² • HABITACIONES: 5 • SUPERFICIE DEL TERRENO: 718 m²

Número de propiedad: 25210077 - 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: 25210077 - 26605 Aurich

De un vistazo

Número de propiedad	25210077
Superficie habitable	ca. 197,22 m ²
Tipo de techo	Techo de media caña
Habitaciones	5
Dormitorios	3
Baños	2
Año de construcción	1975
Tipo de aparcamiento	3 x Plaza de aparcamiento exterior, 1 x Garaje

Precio de compra	399.000 EUR
Casa	Casa bifamiliar
Comisión	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Modernización / Rehabilitación	2017
Método de construcción	Sólido
Espacio utilizable	ca. 50 m ²
Características	Terraza, Cocina empotrada, Balcón

Número de propiedad: 25210077 - 26605 Aurich

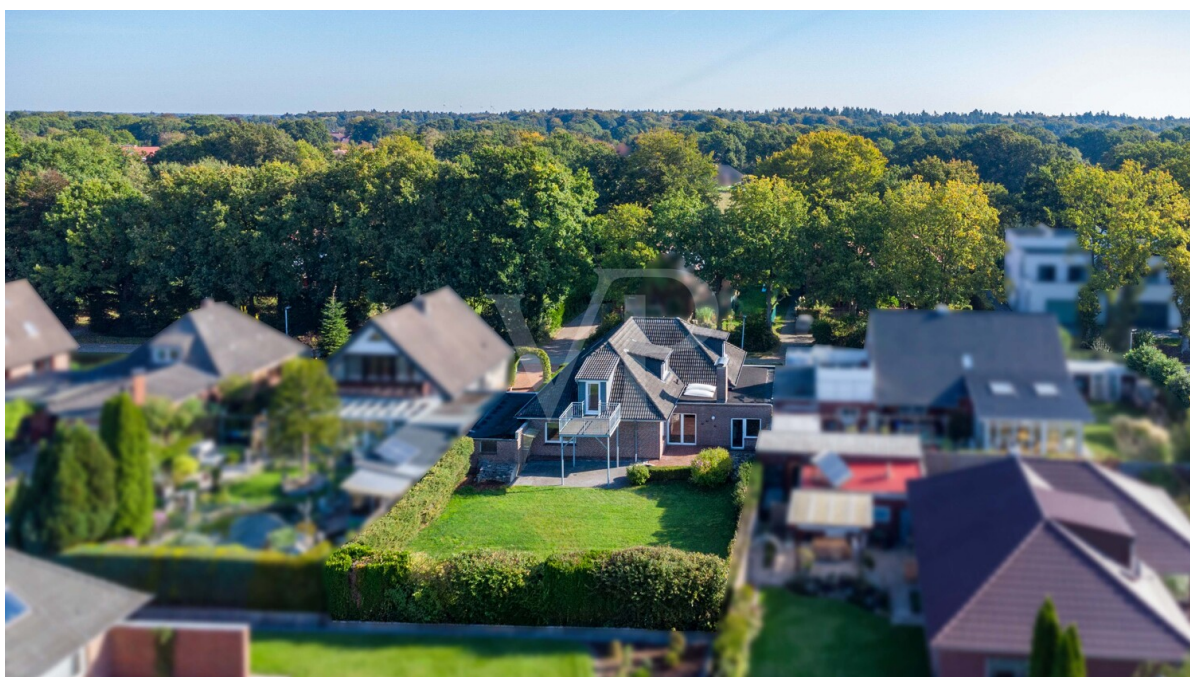
Datos energéticos

Tipo de calefacción	Calefacción central
Fuente de energía	Gas
Certificado energético válido hasta	06.10.2035
Fuente de energía	Gas

Certificado energético	Certificado energético
Demanda de energía final	152.20 kWh/m²a
Clase de eficiencia energética	E
Año de construcción según el certificado energético	1975

Número de propiedad: 25210077 - 26605 Aurich

La propiedad



Número de propiedad: 25210077 - 26605 Aurich

La propiedad



Número de propiedad: 25210077 - 26605 Aurich

La propiedad



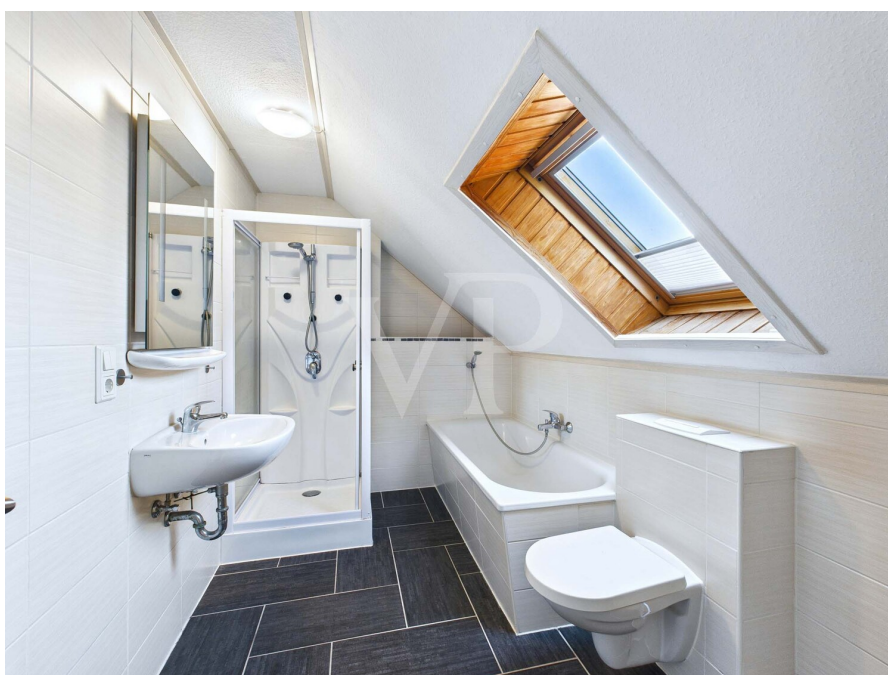
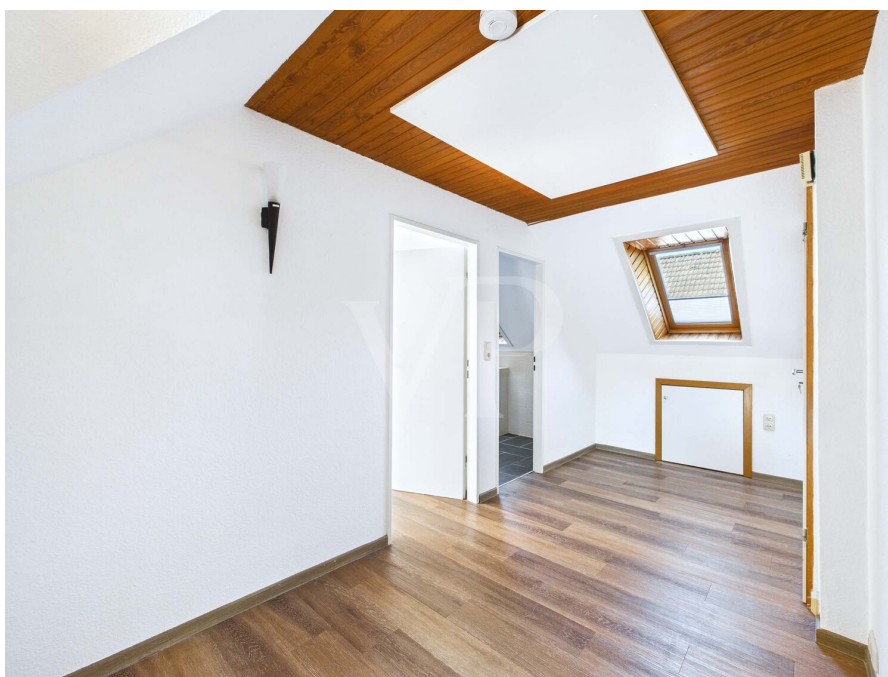
Número de propiedad: 25210077 - 26605 Aurich

La propiedad



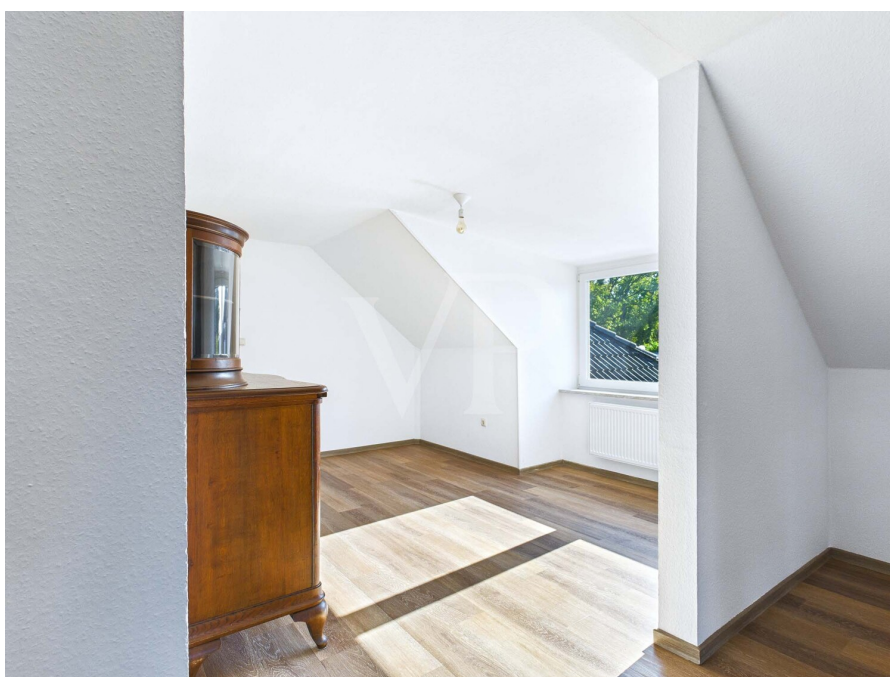
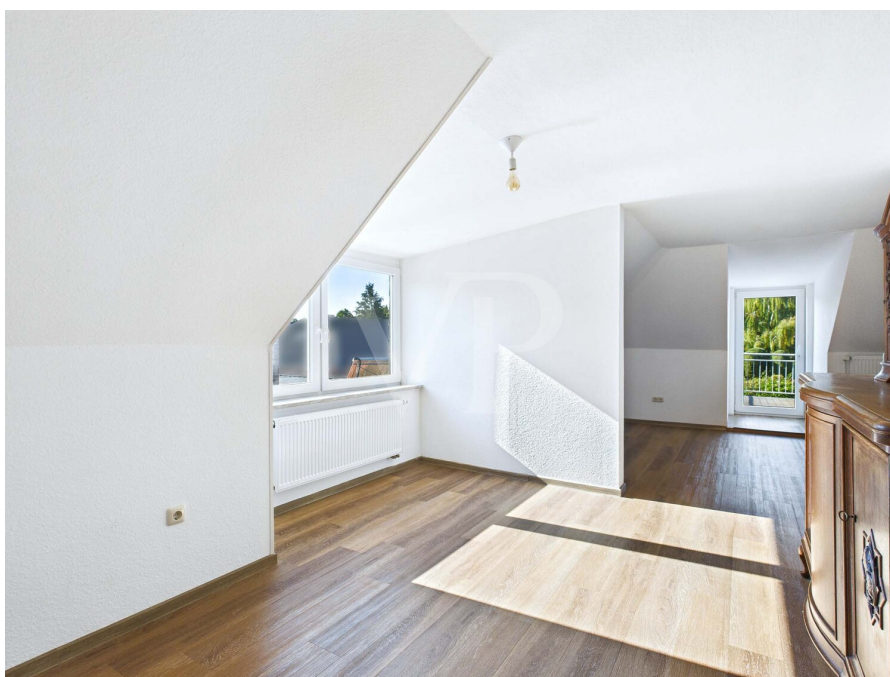
Número de propiedad: 25210077 - 26605 Aurich

La propiedad



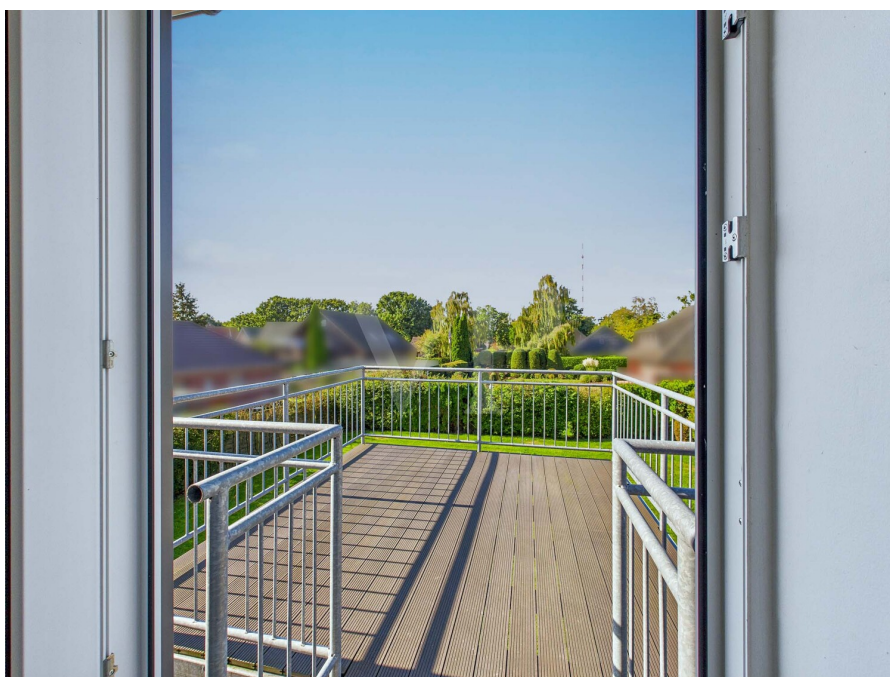
Número de propiedad: 25210077 - 26605 Aurich

La propiedad



Número de propiedad: 25210077 - 26605 Aurich

La propiedad



Número de propiedad: 25210077 - 26605 Aurich

La propiedad



Número de propiedad: 25210077 - 26605 Aurich

Una primera impresión

Esta casa bifamiliar, bien cuidada, presume de una distribución de planta cuidadosamente diseñada, numerosas modernizaciones y un ambiente confortable. En los últimos años, la propiedad ha sido objeto de constantes mantenimiento y mejoras, tanto técnicas como estéticas, lo que la convierte en una vivienda con una base sólida y una sensación de bienestar palpable. La entrada compartida conduce al apartamento de la planta baja, que cuenta con un amplio recibidor, un luminoso salón con suelo de parquet y una acogedora cocina. Dos dormitorios, un baño moderno y un práctico trastero completan la estancia. El salón contiguo, con chimenea y terraza, invita a la relajación y se integra armoniosamente con la zona de estar en la vegetación circundante. La planta superior ofrece un segundo apartamento independiente, ideal para hijos adultos, invitados o para alquilar. Cuenta con un salón-comedor de planta abierta, una cocina privada, un dormitorio y un baño. El balcón, construido en 2021, ofrece amplias vistas a la vegetación y realza aún más el carácter acogedor de esta planta. En los últimos años se han llevado a cabo numerosas modernizaciones: en 2021 se añadió una buhardilla y un balcón, se alicató la cocina (planta baja) y se renovaron el pasillo y la entrada. Las tuberías de agua y electricidad se renovaron en 2018, y el muro hueco se aisló en 2017. Ventanas, persianas, radiadores, aislamiento del tejado y la puerta principal datan en gran parte de 2014. Ambas cocinas, la de la planta baja y la del piso superior, también se han modernizado, al igual que los baños. La calefacción data de 1991 y la cubierta del tejado de 1988 y 1997, respectivamente. Ya está instalado internet de fibra óptica. Un lavadero y un cuarto de calderas, así como un garaje con trastero, completan la propiedad. La casa está situada en un barrio tranquilo y consolidado, ideal para familias, familias multigeneracionales o cualquier persona que valore el espacio y la flexibilidad. Esta casa bifamiliar combina comodidad, un equipamiento bien cuidado y un entorno armonioso: una casa con historia, lista para una nueva etapa en la vida.

Número de propiedad: 25210077 - 26605 Aurich

Detalles de los servicios

- 2025 Gastherme (November)
- 2021 Gaube und Balkon
- 2021 Fliesen Küche EG
- 2021 Renovierung Eingangsbereich & Diele
- 2021 Parkett abgeschliffen im Wohnzimmer
- 2018 Wasserleitungen
- 2018 Elektroleitungen
- 2018 Auffahrt neu gepflastert
- 2017 Kerndämmung Hohlschicht
- 2015 Küche DG
- 2015 Sicherungskasten
- 2015 Badezimmer DG
- 2014 Dachisolierung
- 2014 Heizkörper
- 2014 Fenster & Jalousien
- 2014 Haustür
- 2014 Küche EG
- 2014 Fußboden DG
- 1996 Dacheindeckung
- 1991 Heizung
- Glasfaser ist bis an die Auffahrt verlegt
- Kabelanschluss

Número de propiedad: 25210077 - 26605 Aurich

Todo sobre la ubicación

Das Objekt liegt zentral in Aurich, einer attraktiven Kreisstadt im Herzen Ostfrieslands. Die Umgebung zeichnet sich durch eine ruhige, etablierte Wohnstruktur und eine gute Infrastruktur aus. Schulen, Kindergärten, medizinische Einrichtungen sowie Freizeit- und Kulturangebote sind schnell erreichbar. Die Stadt bietet gleichzeitig eine naturnahe Atmosphäre und hohe Lebensqualität durch ihre Grünflächen, Parks und Wasserläufe.

Aurich ist verkehrstechnisch hervorragend angeschlossen. Die Bundesstraßen B72, B210 und B436 ermöglichen einen schnellen Zugang zu den umliegenden Städten Emden, Leer und Wilhelmshaven. Darüber hinaus bieten öffentliche Verkehrsmittel eine komfortable Verbindung innerhalb der Stadt und in die Umgebung.

Die Lage wird auch durch die Nähe zur Nordseeküste und das nur etwa 30 Kilometer entfernte UNESCO-Weltnaturerbe Wattenmeer begünstigt. Dieses einzigartige Naturschutzgebiet bietet eine Vielzahl von Erholungs- und Freizeitaktivitäten wie Wattwanderungen, Radtouren und Bootsfahrten. So verbindet Aurich urbanen Komfort mit naturnaher Lebensqualität.

Número de propiedad: 25210077 - 26605 Aurich

Otros datos

Es liegt ein Energiebedarfsausweis vor.

Dieser ist gültig bis 6.10.2035.

Endenergiebedarf beträgt 152.20 kwh/(m²*a).

Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Gas.

Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1975.

Die Energieeffizienzklasse ist E.

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 Handelsregistrauszugs, 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: 25210077 - 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

Al aviso legal de von Poll Immobilien GmbH

www.von-poll.com