

Aurich

## Casa familiar con amplio espacio habitable y detalles modernizados en una ubicación idílica.

Número de propiedad: 25210075



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

PRECIO DE COMPRA: 395.000 EUR • SUPERFICIE HABITABLE: ca. 235 m<sup>2</sup> • HABITACIONES: 8 • SUPERFICIE DEL TERRENO: 1.413 m<sup>2</sup>

Número de propiedad: 25210075 - 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: 25210075 - 26607 Aurich

## De un vistazo

Número de propiedad	25210075
Superficie habitable	ca. 235 m²
Tipo de techo	Techo a dos aguas
Habitaciones	8
Dormitorios	6
Baños	4
Año de construcción	1992
Tipo de aparcamiento	4 x Plaza de aparcamiento exterior, 2 x Garaje

Precio de compra	395.000 EUR
Casa	Casa unifamiliar
Comisión	Käuferprovision beträgt 3,00 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Modernización / Rehabilitación	2025
Estado de la propiedad	cuidado
Método de construcción	Sólido
Características	Terraza, WC para invitados, Cocina empotrada

Número de propiedad: 25210075 - 26607 Aurich

## Datos energéticos

Tipo de calefacción	Calefacción central
Fuente de energía	Gas
Certificado energético válido hasta	10.09.2035
Fuente de energía	Gas

Certificado energético	Certificado de consumo
Consumo de energía final	104.70 kWh/m²a
Clase de eficiencia energética	D
Año de construcción según el certificado energético	1992

Número de propiedad: 25210075 - 26607 Aurich

## La propiedad





Número de propiedad: 25210075 - 26607 Aurich

## La propiedad



Número de propiedad: 25210075 - 26607 Aurich

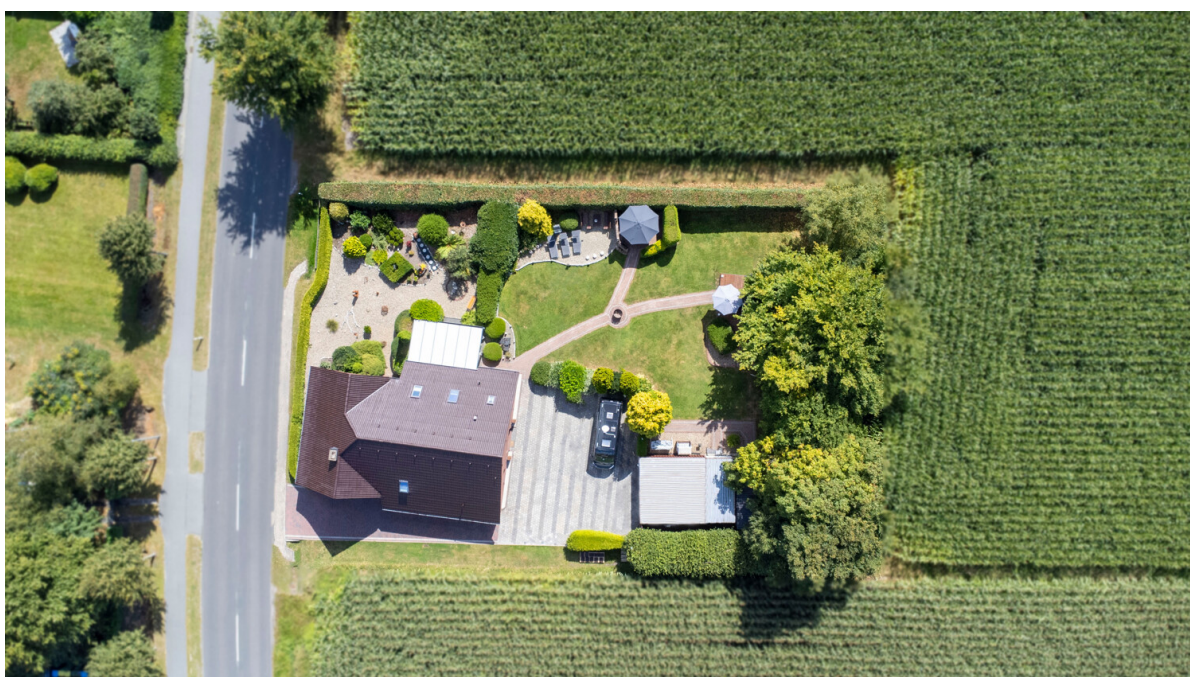
## La propiedad





Número de propiedad: 25210075 - 26607 Aurich

## La propiedad





Número de propiedad: 25210075 - 26607 Aurich

## Una primera impresión

Construida en 1992, esta propiedad impresiona por su excepcional tamaño y aproximadamente 235 m² de espacio habitable. La casa combina un amplio espacio habitable, modernizaciones de alta calidad y un amplio terreno con numerosos detalles que garantizan una vida cómoda. En la planta baja, encontrará una distribución bien diseñada con un salón-comedor de planta abierta. La cocina de alta gama (instalada en 2021) y el luminoso salón adyacente crean un ambiente acogedor. También es posible vivir en una sola planta, ideal para todas las etapas de la vida. Un apartamento de una habitación puede utilizarse como unidad adicional, integrándose completamente en el concepto de vivienda. En la planta superior, le espera un baño nuevo (renovado en 2024). En total, se pueden configurar hasta cinco habitaciones como dormitorios, perfecto para familias o personas con ideas para una vivienda espaciosa. En el exterior, el cuidado jardín deleita con numerosas zonas de descanso y características especiales: un acogedor salón de vinos, césped para tomar el sol, un jardín delantero de fácil mantenimiento y una zona de barbacoa. Dos casetas de jardín con rejas integradas, un pozo profundo y una terraza cubierta junto al salón completan la oferta. Disponen de un garaje doble y una amplia entrada para vehículos. La propiedad se encuentra en un entorno rural y aislado, lo que garantiza tranquilidad y privacidad.

Número de propiedad: 25210075 - 26607 Aurich

## Detalles de los servicios

Großes Grundstück - Modernisiert - Terrassendach - Gartenhaus - Grillhaus -  
Doppelgarage - Geräteschuppen - ländliche Lage - ebenerdiges Wohnen

Número de propiedad: 25210075 - 26607 Aurich

## Todo sobre la ubicación

Das Einfamilienhaus befindet sich in einer ruhigen Wohngegend im Auricher Ortsteil Westerloog und verbindet ländliche Idylle mit einer zugleich guten Anbindung an die Stadt. Einkaufsmöglichkeiten, Schulen, Ärzte und weitere Einrichtungen des täglichen Bedarfs sind in wenigen Minuten erreichbar, und auch das Auricher Zentrum lässt sich schnell mit dem Auto oder Fahrrad erreichen. Über die umliegenden Landstraßen besteht zudem eine zügige Verbindung in Richtung Emden, Leer und Wilhelmshaven, während öffentliche Verkehrsmittel ebenfalls eine flexible Mobilität ermöglichen. Die unmittelbare Umgebung ist geprägt von weitläufigen Grünflächen, Feldern und Wiesen, die typisch für Ostfriesland sind. Kleine Baumreihen, Wallhecken und Wasserläufe verleihen der Landschaft ihren naturnahen Charakter und laden gemeinsam mit zahlreichen Spazier- und Radwegen zu erholsamen Touren ein. Damit eignet sich das Einfamilienhaus besonders für Naturliebhaber und Ruhesuchende, die Wert auf eine idyllische Lage legen und zugleich die Nähe zur Stadt schätzen.



Número de propiedad: 25210075 - 26607 Aurich

## Otros datos

Es liegt ein Energieverbrauchsausweis vor.  
Dieser ist gültig bis 10.9.2035.  
Endenergieverbrauch beträgt 104.70 kwh/(m<sup>2</sup>\*a).  
Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Gas.  
Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1992.  
Die Energieeffizienzklasse ist D.

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: 25210075 - 26607 Aurich

## Contacto con el socio

Para más información, dirijase 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)