

**Aurich**

# Acogedor ático con balcón en el corazón de Aurich.

**Número de propiedad: 25210087**



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

**PRECIO DE COMPRA: 169.000 EUR • SUPERFICIE HABITABLE: ca. 53,43 m<sup>2</sup> • HABITACIONES: 2**

**Número de propiedad: 25210087 - 26603 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: 25210087 - 26603 Aurich

## De un vistazo

Número de propiedad	25210087
Superficie habitable	ca. 53,43 m <sup>2</sup>
Habitaciones	2
Dormitorios	1
Baños	1
Año de construcción	1989
Tipo de aparcamiento	1 x Plaza de aparcamiento exterior

Precio de compra	169.000 EUR
Piso	Ático
Comisión	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Modernización / Rehabilitación	2025
Método de construcción	Sólido
Espacio utilizable	ca. 30 m <sup>2</sup>
Características	Cocina empotrada, Balcón

Número de propiedad: 25210087 - 26603 Aurich

## Datos energéticos

Tipo de calefacción	Calefacción central	Certificado energético	Certificado de consumo
Fuente de energía	Gas	Consumo de energía final	208.40 kWh/m <sup>2</sup> a
Certificado energético válido hasta	26.07.2028	Clase de eficiencia energética	G
Fuente de energía	Gas	Año de construcción según el certificado energético	1989

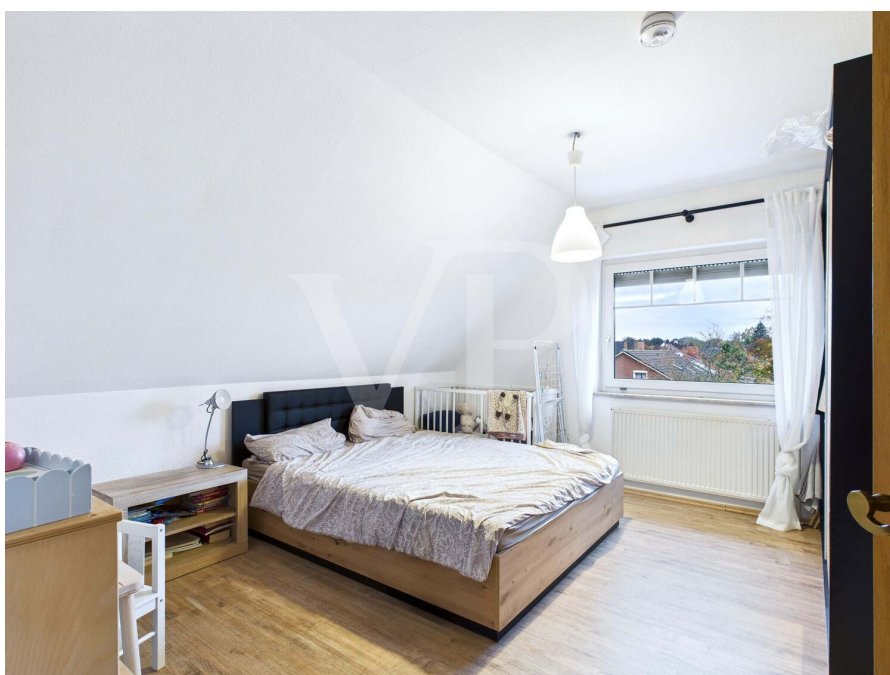
Número de propiedad: 25210087 - 26603 Aurich

## La propiedad



Número de propiedad: 25210087 - 26603 Aurich

## La propiedad



**Número de propiedad: 25210087 - 26603 Aurich**

## Una primera impresión

Este ático de 2 habitaciones, impecablemente mantenido, se encuentra en un edificio multifamiliar construido en 1989 y destaca por su distribución ideal, abundante luz natural y detalles de alta calidad. Con aproximadamente 51 m<sup>2</sup> de espacio habitable, ofrece un alojamiento confortable para personas solas, parejas o personas que viajan diariamente al trabajo y buscan una vivienda céntrica y funcional. El apartamento se entrega vacío. Al entrar, se accede a un pasillo con fácil acceso a todas las estancias. La distribución clara garantiza una distribución armoniosa y práctica. El salón-comedor es el corazón del apartamento. La agradable luminosidad y la cuidada distribución crean un ambiente acogedor. Desde aquí se accede al balcón, al que también se puede acceder desde la cocina contigua. El balcón invita a disfrutar de horas de relax al aire libre, ideal para desayunar en días cálidos o en tardes tranquilas. La cocina está equipada de forma práctica y funcional. El acceso directo al balcón lo hace especialmente práctico, ya sea para comer al aire libre o para disfrutar del jardín. También hay espacio para electrodomésticos y una lavadora. El dormitorio ofrece amplio espacio para una cama grande y un armario. Su distribución bien diseñada permite un uso óptimo del espacio y da cabida a ideas de diseño personalizadas. El luminoso baño cuenta con bañera, lavabo e inodoro. Una ventana garantiza la ventilación natural y un clima interior agradable. Otro punto a destacar es el espacioso ático, que ofrece espacio adicional de almacenamiento para artículos de temporada, equipamiento deportivo o artículos del hogar, perfecto para mantener el espacio habitable ordenado y ordenado. El apartamento cuenta con calefacción central. Para mejorar la eficiencia energética y la fiabilidad, la calefacción se reemplazó en 2025. Este apartamento es ideal para quienes buscan una ubicación céntrica con un ambiente agradable y una distribución funcional.

**Número de propiedad: 25210087 - 26603 Aurich**

## **Detalles de los servicios**

- Balkon von Küche und Wohnzimmer aus zugänglich
- Großzügiger Wohnbereich
- Badewanne und Dusche
- Außenjalousien
- 2025 Heizungsanlage
- 2020 Bedachung der Nebengebäude erneuert
- Großzügiger Dachboden
- Parkplatz
- Geräteschuppen
- Zentrale Lage
- Südausrichtung
- Teilungserklärung liegt vor

**Número de propiedad: 25210087 - 26603 Aurich**

## **Todo sobre la ubicación**

Aurich, als lebendige Mittelstadt in Ostfriesland, überzeugt durch seine ausgewogene Altersstruktur und eine solide Infrastruktur, die insbesondere Familien ein sicheres und zukunftsorientiertes Lebensumfeld bietet. Die Stadt besticht durch eine familienfreundliche Atmosphäre, eine stabile Wirtschaft und ein vielfältiges Bildungs- und Gesundheitsangebot, das den Alltag angenehm und sorgenfrei gestaltet. Mit moderaten Immobilienpreisen und einer hohen Lebensqualität ist Aurich ein idealer Standort für Familien, die Wert auf Sicherheit, Gemeinschaft und nachhaltige Werte legen.

Die Stadt Aurich präsentiert sich als ein Ort, an dem sich Familien rundum wohlfühlen können. Die geringe Kriminalitätsrate und die umfassende medizinische Versorgung schaffen ein beruhigendes Gefühl von Sicherheit. Die etablierten Wohngebiete bieten Raum für ein harmonisches Miteinander und vielfältige Freizeitmöglichkeiten, die das Familienleben bereichern. Die Nähe zu bedeutenden Arbeitgebern und die gute Verkehrsanbindung unterstreichen die Attraktivität des Standorts für eine ausgewogene Work-Life-Balance.

Für Familien sind die nahegelegenen Bildungseinrichtungen von besonderer Bedeutung: In nur etwa sechs Minuten erreichen Sie fußläufig die Lamberti-Schule sowie mehrere Kindergärten, darunter den Montessori Kindergarten, die eine liebevolle und hochwertige Betreuung gewährleisten. Die medizinische Versorgung ist mit der Ubbo-Emmius-Klinik, verschiedenen Facharztpraxen und Apotheken in einem Radius von maximal zehn Minuten zu Fuß hervorragend gewährleistet. Für die aktive Freizeitgestaltung laden mehrere Spielplätze und großzügige Parks, teilweise nur zwei bis neun Minuten entfernt, zu erholsamen Stunden im Freien ein. Sportbegeisterte Familien finden im MTV Aurich von 1862 e.V., ebenfalls in fußläufiger Entfernung, vielfältige Angebote. Die kulinarische Vielfalt mit gemütlichen Cafés und familienfreundlichen Restaurants rundet das Lebensgefühl ab. Praktisch ist zudem die Anbindung an den öffentlichen Nahverkehr: So ist die nächste Bushaltestelle nur eine Minute zu Fuß erreichbar, was flexible Mobilität gewährleistet.

Diese harmonische Verbindung aus Sicherheit, Bildung, Gesundheit und Freizeit macht Aurich zu einem idealen Zuhause für Familien, die Wert auf eine liebevolle Gemeinschaft und eine lebenswerte Umgebung legen. Hier finden Sie den perfekten Ort, um gemeinsam mit Ihren Liebsten eine glückliche und sorgenfreie Zukunft zu gestalten.

**Número de propiedad: 25210087 - 26603 Aurich**

## Otros datos

Es liegt ein Energieverbrauchsausweis vor.  
Dieser ist gültig bis 26.7.2028.  
Endenergieverbrauch beträgt 208.40 kwh/(m<sup>2</sup>\*a).  
Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Gas.  
Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1989.  
Die Energieeffizienzklasse ist G.

**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: 25210087 - 26603 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)**