

Aurich

Completamente renovado y ampliado: un concepto de vida moderno en una ubicación exclusiva en Aurich.

Número de propiedad: 25210095



VON POLL
IMMOBILIEN®



www.von-poll.com

PRECIO DE COMPRA: 555.000 EUR • SUPERFICIE HABITABLE: ca. 207 m² • HABITACIONES: 6 • SUPERFICIE DEL TERRENO: 831 m²

Número de propiedad: 25210095 - 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: 25210095 - 26603 Aurich

De un vistazo

Número de propiedad	25210095
Superficie habitable	ca. 207 m ²
Habitaciones	6
Dormitorios	4
Baños	2
Año de construcción	1965
Tipo de aparcamiento	2 x Plaza de aparcamiento exterior

Precio de compra	555.000 EUR
Casa	Casa unifamiliar
Comisión	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Modernización / Rehabilitación	2022
Estado de la propiedad	Estructura
Características	Terraza, Chimenea, Cocina empotrada, Balcón

Número de propiedad: 25210095 - 26603 Aurich

Datos energéticos

Tipo de calefacción	Calefacción por suelo radiante	Certificado energético	Certificado energético
Fuente de energía	Gas	Demanda de energía final	60.40 kWh/m ² a
Certificado energético válido hasta	14.07.2035	Clase de eficiencia energética	B
Fuente de energía	Gas	Año de construcción según el certificado energético	1965

Número de propiedad: 25210095 - 26603 Aurich

La propiedad



Número de propiedad: 25210095 - 26603 Aurich

La propiedad



Número de propiedad: 25210095 - 26603 Aurich

La propiedad



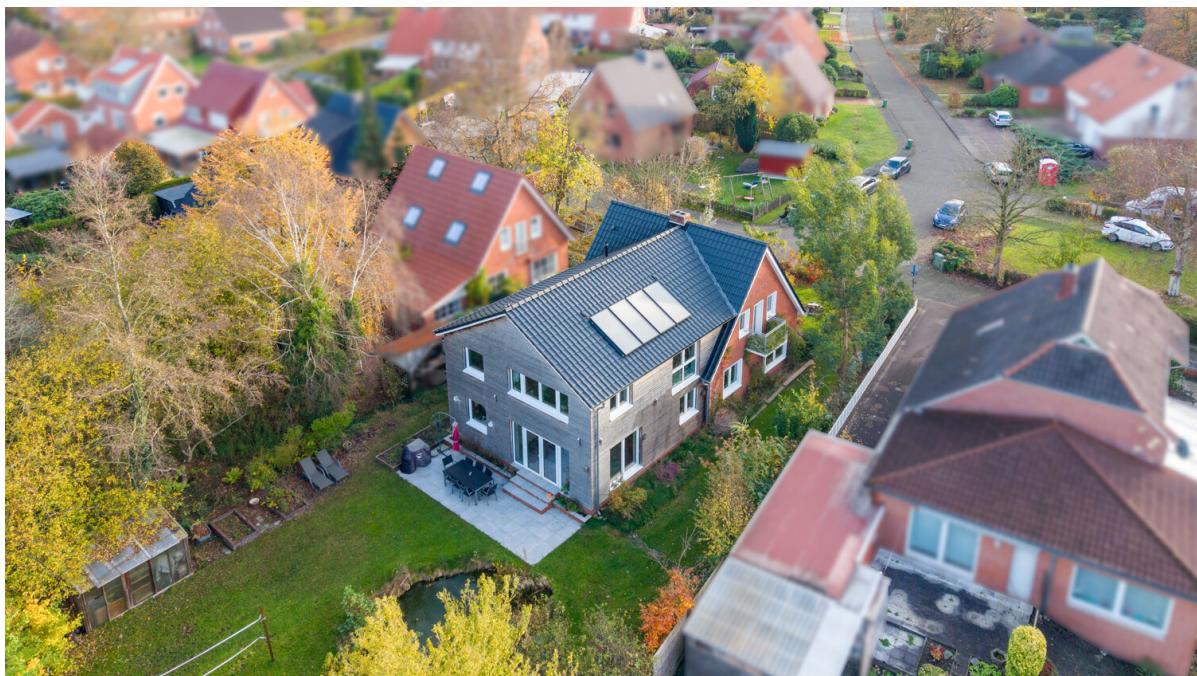
Número de propiedad: 25210095 - 26603 Aurich

La propiedad



Número de propiedad: 25210095 - 26603 Aurich

La propiedad



Número de propiedad: 25210095 - 26603 Aurich

Una primera impresión

Esta casa unifamiliar modernizada se encuentra en una de las zonas residenciales más codiciadas de Aurich y combina un alto nivel de confort con características contemporáneas y de eficiencia energética. Construida en 1965, la casa fue objeto de una reforma integral en 2022 y se amplió con una nueva ampliación, finalizada en 2023. Actualmente, ofrece aproximadamente 207 m² de espacio habitable, combinando armoniosamente la sólida construcción clásica con la arquitectura moderna, ideal para parejas, familias o familias multigeneracionales. La reforma incluyó la renovación de todas las áreas esenciales de la casa. Esto incluye un nuevo aislamiento de las paredes con cámara de aire, una revisión completa de los sistemas eléctrico y de fontanería, y un techo aislante completamente nuevo. Las ventanas de triple acristalamiento de bajo consumo, una moderna caldera de condensación de gas instalada en 2022 y un sistema solar térmico que complementa la calefacción y el agua caliente garantizan un concepto energético sostenible y un clima interior confortable. La distribución es impresionante, con un total de seis estancias, incluidos cuatro dormitorios, que ofrecen una gran variedad de usos. El espacioso y luminoso salón-comedor constituye el corazón de la casa, combinando amplitud con un alto nivel de confort. El salón independiente se integra armoniosamente con el diseño general y, con su chimenea, ofrece un acogedor refugio. Desde el salón-comedor se accede directamente a la amplia terraza, que ofrece una hermosa vista al cuidado jardín y amplía el espacio habitable al aire libre. La propiedad de 831 m² ofrece amplio espacio para el ocio, la relajación y la posibilidad de personalizar su diseño. Dos plazas de aparcamiento en el exterior complementan las prácticas características de la casa. La ubicación se encuentra entre las zonas residenciales más codiciadas de Aurich. Centros comerciales, colegios, guarderías, atención médica y numerosas actividades de ocio se encuentran a poca distancia. El tranquilo y cuidado entorno residencial garantiza un alto nivel de confort y hace que la propiedad sea especialmente atractiva para compradores exigentes. En resumen, esta casa unifamiliar se presenta como una vivienda lista para entrar a vivir, combinando armoniosamente una construcción de alta calidad, tecnología moderna y amplios espacios exteriores.

Número de propiedad: 25210095 - 26603 Aurich

Detalles de los servicios

- A-Lage von Aurich
- Solarthermie für Heizung und Warmwasser
- Kamin
- Dreifachverglasung
- Mischbauweise - Bestandsgebäude 1965 (kernsaniert 2022) / Anbau 2023 neu errichtet
- Betondecke im Bestandsgebäude - Holzdecke im Anbau
- Gastherme aus 2022
- offene Küche
- 2 PKW-Stellplätze
- Hohlschichtdämmung des Mauerwerks
- Dachisolierung
- Terrasse
- Gartenteich

Número de propiedad: 25210095 - 26603 Aurich

Todo sobre la ubicación

Ihr neues Zuhause befindet sich in absoluter Bestlage von Aurich. Alle Geschäfte des täglichen Bedarfs sind innerhalb weniger Minuten sowohl zu Fuß, mit dem Auto, als auch mit dem Fahrrad zu erreichen. Die Auricher Innenstadt bietet Ihnen vielzählige Einkaufsmöglichkeiten, verschiedene Restaurants und Cafés, die zu einem gemütlichen Aufenthalt einladen. Neben modernen Einrichtungen wird der Charakter der Stadt durch historische Gebäude verdeutlicht.

Für Ihre Freizeit finden Sie in der Stadt neben einem Kino beispielsweise auch eine Boulderhalle, ein Schwimmbad und unterschiedliche Fitnessstudios sowie viele weitere Aktivitäten. In direkter Umgebung treffen Sie auf Schulen und Kindergärten, die Sie ebenfalls nach einem kurzen Weg erreichen.

Unweit von der Stadtmitte entfernt garantiert Ihnen die Ubbo-Emmius-Klinik Aurich Ihre medizinische Versorgung. Auch stehen Ihnen um den Stadtkern herum verschiedene Fachärzte und Apotheken zur Verfügung.

Darüber hinaus überzeugt Ihr neuer Standort mit der Nähe zur Nordsee. Sie profitieren von einer besonders reinen Luft und einem maritimen Klima. Über die B72 gelangen Sie bequem mit dem Auto zu dem Norder Stadtteil Norddeich, welcher Ihnen die Gelegenheit bietet, entlang der Wasserkante zu spazieren oder mit der Fähre innerhalb kurzer Zeit auf eine der ostfriesischen Inseln Norderney oder Juist zu gelangen.

Aurich liegt im Herzen Ostfrieslands und somit nicht weit entfernt vom einzigartigen Naturschauspiel „Nationalpark Niedersächsisches Wattenmeer“, welches seit 2009 „UNESCO-Weltnaturerbe“ ist.

Número de propiedad: 25210095 - 26603 Aurich

Otros datos

Es liegt ein Energiebedarfsausweis vor.

Dieser ist gültig bis 14.7.2035.

Endenergiebedarf beträgt 60.40 kWh/(m²*a).

Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Gas.

Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1965.

Die Energieeffizienzklasse ist B.

GELDWÄSCHE: Als Immobilienmaklerunternehmen ist die von Poll Immobilien GmbH nach § 2 Abs. 1 Nr. 14 und § 11 Abs. 1, 2 Geldwäschegegesetz (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 Geldwäschegegesetz 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.



VON POLL
REAL ESTATE

Número de propiedad: 25210095 - 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

Al aviso legal de von Poll Immobilien GmbH

www.von-poll.com