

Aurich - Middels

# Zwei Einheiten, viele Möglichkeiten – Ihr neues Zuhause in Middels

*Número de propiedad: 252100932*



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

**PRECIO DE COMPRA: 315.000 EUR • SUPERFICIE HABITABLE: ca. 223 m<sup>2</sup> • HABITACIONES: 7 •  
SUPERFICIE DEL TERRENO: 1.081 m<sup>2</sup>**

**Número de propiedad: 252100932 - 26607 Aurich - Middels**

- 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: 252100932 - 26607 Aurich - Middels

## De un vistazo

Número de propiedad	252100932	Precio de compra	315.000 EUR
Superficie habitable	ca. 223 m <sup>2</sup>	Casa	Casa bifamiliar
Habitaciones	7	Comisión	Käuferprovision beträgt 3,57% (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Dormitorios	3	Modernización / Rehabilitación	2023
Baños	2	Método de construcción	Sólido
Año de construcción	1974	Espacio utilizable	ca. 53 m <sup>2</sup>
Tipo de aparcamiento	2 x Plaza de aparcamiento exterior, 1 x Garaje	Características	WC para invitados, Cocina empotrada

Número de propiedad: 252100932 - 26607 Aurich - Middels

## Datos energéticos

Tipo de calefacción	Calefacción central	Certificado energético	Certificado energético
Fuente de energía	Gas	Demanda de energía final	165.10 kWh/m <sup>2</sup> a
Certificado energético válido hasta	15.06.2032	Clase de eficiencia energética	F
Fuente de energía	Gas	Año de construcción según el certificado energético	1974

Número de propiedad: 252100932 - 26607 Aurich - Middels

## La propiedad



Número de propiedad: 252100932 - 26607 Aurich - Middels

## La propiedad



Número de propiedad: 252100932 - 26607 Aurich - Middels

## La propiedad



Número de propiedad: 252100932 - 26607 Aurich - Middels

## La propiedad



Número de propiedad: 252100932 - 26607 Aurich - Middels

## La propiedad



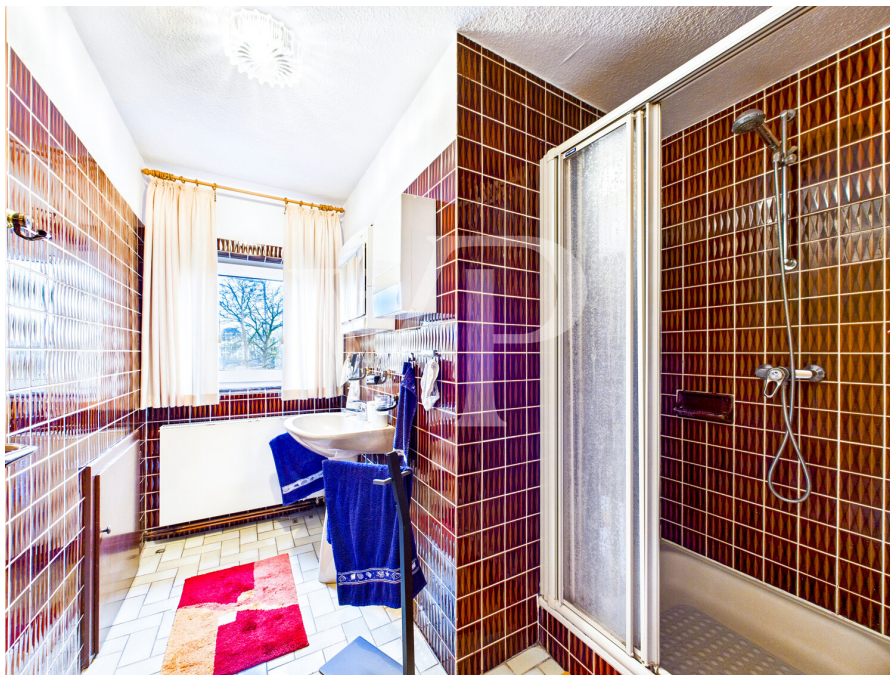
Número de propiedad: 252100932 - 26607 Aurich - Middels

## La propiedad



Número de propiedad: 252100932 - 26607 Aurich - Middels

## La propiedad



**Número de propiedad: 252100932 - 26607 Aurich - Middels**

## Una primera impresión

Dieses charmante Zweifamilienhaus liegt im Herzen des Auricher Stadtteils Middels und bietet zwei vollständig abgeschlossene Wohneinheiten, die sich über das Erd- und Obergeschoss erstrecken.

Über den Windfang gelangen Sie zur linken Seite in die großzügige Erdgeschosswohnung mit einer Wohnfläche von etwa 119 m<sup>2</sup>. Hier erwarten Sie eine Küche mit angrenzendem Wohnbereich, von dem aus Sie über eine große Fensterfront direkten Zugang zur Terrasse und dem gepflegten Garten haben. Weiterhin stehen Ihnen ein ruhig gelegenes Schlafzimmer sowie ein Badezimmer mit Dusche und Badewanne zur Verfügung. Von der Erdgeschosswohnung aus erreichen Sie außerdem die Garage, den Hauswirtschaftsraum und zusätzliche, großzügige Abstellflächen.

Über die Holztreppe, die Sie durch die rechte Tür im Eingangsbereich betreten, gelangen Sie in die rund 104 m<sup>2</sup> große Wohnung im Obergeschoss. Gleich zur linken Seite befindet sich das Esszimmer mit angrenzender Küche und separatem Abstellraum. Vom Flur aus erreichen Sie zudem ein Duschbad mit Duschkabine, ein separates WC, ein Schlafzimmer sowie das derzeit als Büro genutzte Zimmer. Den Abschluss des Flures bildet das gemütliche Wohnzimmer, das mit seinem Zugang zum Balkon einen idealen Platz zum Entspannen bietet. Große Fenster in allen Räumen sorgen für ein helles und freundliches Wohnambiente.

Der Dachboden ist nicht ausgebaut, bietet jedoch reichlich Stauraum.

**Número de propiedad: 252100932 - 26607 Aurich - Middels**

## Detalles de los servicios

### Erdgeschoss

- Vollbad
- Garage
- Terrasse
- Gasheizung
- Einbauküche
- Fliesenboden
- Teppichboden
- Laminatboden
- Großer Garten
- Doppelverglasung
- Großzügige Abstellfläche
- Offener Wohn-Essbereich

### Obergeschoss

- Balkon
- Duschbad
- Fliesenboden in der Küche
- Separates WC
- Teppichboden im Büro
- Laminatboden
- Doppelverglasung
- Dachboden als Stauraum
- PV-Anlage Nettonennleistung 5,6 kW
- Stromspeicher 8 kWh

**Número de propiedad: 252100932 - 26607 Aurich - Middels**

## Todo sobre la ubicación

Der Auricher Stadtteil Middels liegt im Herzen Ostfrieslands und verbindet ruhiges, dörfliches Wohnen mit der Nähe zur Stadt. Die Lage überzeugt durch eine sehr gute Anbindung an das Auricher Stadtzentrum sowie an die umliegenden Orte Wittmund und Esens. Dank der gut ausgebauten Straßenverbindungen und regelmäßigen Busverbindungen sind Einkaufsmöglichkeiten, Schulen, Ärzte und Freizeitangebote schnell erreichbar.

In der näheren Umgebung befindet sich ein kleiner Frischemarkt für den täglichen Einkauf. Größere Supermärkte, Apotheken und gastronomische Angebote erreichen Sie in nur wenigen Fahrminuten.

Die Nordseeküste mit ihren bekannten Sielorten erreichen Sie in etwa 25 Minuten – ideal für spontane Ausflüge ans Meer. Gleichzeitig lädt die umgebende Landschaft mit ihren weiten Feldern, Windmühlen und Radwegen zu erholsamen Spaziergängen und Fahrradtouren ein.

**Número de propiedad: 252100932 - 26607 Aurich - Middels**

## Otros datos

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: 252100932 - 26607 Aurich - Middels

## 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)