

**Aurich**

# Neuwertiges Einfamilienhaus in Wallinghausen - Offenes Wohnkonzept mit Galerie

*Número de propiedad: 26210017*



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

**PRECIO DE COMPRA: 480.000 EUR • SUPERFICIE HABITABLE: ca. 161,96 m<sup>2</sup> • HABITACIONES: 5 •  
SUPERFICIE DEL TERRENO: 978 m<sup>2</sup>**

**Número de propiedad: 26210017 - 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: 26210017 - 26605 Aurich

## De un vistazo

Número de propiedad	26210017	Precio de compra	480.000 EUR
Superficie habitable	ca. 161,96 m <sup>2</sup>	Casa	Casa unifamiliar
Tipo de techo	Techo a dos aguas	Comisión	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Habitaciones	5	Método de construcción	Sólido
Dormitorios	4	Espacio utilizable	ca. 19 m <sup>2</sup>
Baños	2	Características	Terraza, WC para invitados, Chimenea, Cocina empotrada
Año de construcción	2013		
Tipo de aparcamiento	2 x Puerto de coches, 2 x Plaza de aparcamiento exterior		

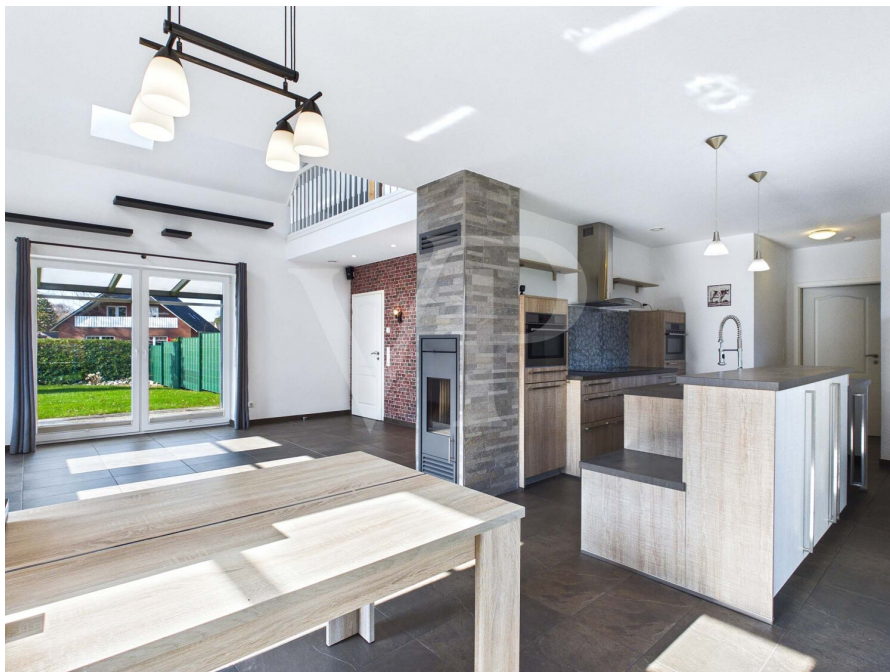
Número de propiedad: 26210017 - 26605 Aurich

## Datos energéticos

Tipo de calefacción	Calefacción por suelo radiante	Certificado energético	Certificado de consumo
Fuente de energía	Gas	Consumo de energía final	44.10 kWh/m <sup>2</sup> a
Certificado energético válido hasta	17.02.2035	Clase de eficiencia energética	A
Fuente de energía	Gas	Año de construcción según el certificado energético	2013

Número de propiedad: 26210017 - 26605 Aurich

## La propiedad



Número de propiedad: 26210017 - 26605 Aurich

## La propiedad



Número de propiedad: 26210017 - 26605 Aurich

## La propiedad



**Número de propiedad: 26210017 - 26605 Aurich**

## La propiedad



**Número de propiedad: 26210017 - 26605 Aurich**

## Una primera impresión

Dieses moderne Wohnhaus vereint großzügiges Wohnen mit der Möglichkeit, Arbeiten und Wohnen unter einem Dach zu verbinden. Aufgeteilt in zwei separate Einheiten, gibt es hier viele Nutzungsmöglichkeiten - Mehrgenerationenwohnen, Vermietung oder eine Gewerbeeinheit. Das Haus bietet eine offene, helle Architektur mit Galerie, großzügigen Wohnräumen und einer modernen technischen Ausstattung. Für ein angenehmes Raumklima sorgen eine Gasbrennwert-Hybridheizung mit Solarthermie, Fußbodenheizung im gesamten Haus sowie eine kontrollierte Wohnraumbelüftung mit Wärmetauscher. Ergänzt wird das Energiekonzept durch eine Photovoltaikanlage mit 9,2 kWp.

Der Eingangsbereich des Hauses empfängt Sie mit ausreichend Platz für Garderobe und führt direkt in den offenen Wohnbereich. Dieser bildet das Herzstück des Hauses: Durch den offenen Grundriss entsteht ein großzügiges Raumgefühl, das zusätzlich durch den Blick bis zur Galerie und zur sichtbaren Balkenlage im Dachgeschoss unterstrichen wird. Ein integrierter Kaminofen sorgt hier an kühleren Tagen für eine angenehme Atmosphäre.

Die angrenzende Essecke verbindet den Wohnbereich harmonisch mit der offenen Küche. Diese ist als großzügige Wohnküche konzipiert und verfügt über eine praktische Spülinsel, wodurch Kochen und gemeinsames Beisammensein ideal kombiniert werden können.

Ebenfalls im Erdgeschoss befindet sich ein Badezimmer sowie ein Hauswirtschaftsraum mit Platz für Haustechnik und Hausgeräte.

Ein separater Eingangsbereich führt in die zweite Einheit, die über den Hauswirtschafts- und Technikraum mit der größeren Wohneinheit verbunden ist. Diese umfasst ein Gäste-WC sowie zwei Zimmer, die flexibel genutzt werden können – beispielsweise als Büro, Praxisräume, Atelier oder für Dienstleistungen.

Durch die räumliche Trennung vom Wohnbereich lassen sich Arbeiten und Wohnen hier gut miteinander verbinden.

Über eine hochwertige Holztreppe gelangen Sie in das Dachgeschoss. Die Diele öffnet sich zur Galerie, von der aus sich ein schöner Blick in den darunterliegenden Wohnbereich ergibt und die dem Haus eine besondere architektonische Großzügigkeit verleiht.

Das Dachgeschoss bietet zwei Schlafzimmer. Das größere Schlafzimmer ist als komfortabler Rückzugsort gestaltet und verfügt über ein Bad en Suite sowie einen begehbaren Kleiderschrank.

Das zweite Schlafzimmer kann flexibel als Kinderzimmer, Gästezimmer oder Büro genutzt werden.

Der Außenbereich bietet zwei überdachte Terrassen, die unterschiedliche Sitzmöglichkeiten im Freien schaffen. Das Grundstück ist vollständig hundesicher eingezäunt.

Für Fahrzeuge stehen ein Doppelcarport sowie zwei Parkplätze vor dem Haus zur Verfügung. Eine Wallbox mit 11 kW ermöglicht das Laden eines Elektrofahrzeugs direkt im Carport.

Ein Backhaus, mit dem Carport durch weitere überdachte Abstellfläche verbunden rundet das Außenangebot ab. Ein Rasenmäroboter unterstützt die Pflege der Grünflächen. Die Außenbeleuchtung kann komfortabel über Dämmerungssensor, Zeitschaltung oder Schalter gesteuert werden.

Eine vielseitige Immobilie mit moderner Haustechnik, offenem Wohnkonzept und zweiter Einheit – ideal für alle, die Wohnen und Flexibilität unter einem Dach verbinden möchten.

**Número de propiedad: 26210017 - 26605 Aurich**

## Detalles de los servicios

### Energie & Haustechnik

- Gasbrennwert-Hybridheizung von Buderus mit Solarthermie zur Brauchwassererwärmung und Heizungsunterstützung
- Photovoltaikanlage mit 9,2 kWp (Inbetriebnahme 11/2022)
- Fußbodenheizung im gesamten Haus
- Kontrollierte zentrale Wohnraumbelüftung mit - Wärmetauscher
- Glasfaseranschluss (LWL) mit Geschwindigkeiten bis 1.000 MBit/s

### Fenster & Bauausstattung

- Dreifach verglaste Fenster mit außen folierten Rahmen (grün / weiß)
- Dachflächenfenster mit Plissee und solarbetriebener - Außenjalousie

### Wohnkomfort & Innenausstattung

- Fliesenböden im gesamten Erdgeschoss sowie im Bad des Dachgeschosses
- Hochwertige Holztreppe ins Dachgeschoss
- Integrierter Kaminofen Schiedel Kingfire mit Außenluftanschluss

### Wohnkonzept & Raumaufteilung

- Großzügiger, offener Wohn-Ess- und Küchenbereich
- Große Wohnküche mit Spülinsel
- Wohnbereich mit Blick bis zur Galerie und zur sichtbaren Balkenlage
- Galerie im Dachgeschoss
- Schlafzimmer mit Masterbad en Suite und Ankleidezimmer
- Extra große Badewanne
- Gäste-WC
- Gewerbeeinheit

### Sicherheit & Komfort

- Alarmanlage
- Außenbeleuchtung steuerbar über Dämmerungssensor, - Zeitschaltung oder Schalter

#### Außenbereich

- Zwei überdachte Terrassen
- Grundstück vollständig eingefriedet (Zaunanlage ca. 160 cm)
- Rasenmähroboter

#### Stellplätze & Nebengebäude

- Doppelcarport
- Zwei Stellplätze
- Wallbox (11 kW) für Elektrofahrzeuge
- Überdachter Abstellplatz
- Backhaus

**Número de propiedad: 26210017 - 26605 Aurich**

## Todo sobre la ubicación

Die Immobilie liegt im Auricher Ortsteil Wallinghausen und bietet somit eine familienfreundliche Lage und vor allem zentrale Lage.

Die Auricher Innenstadt ist in wenigen Minuten erreichbar und bietet eine gute Auswahl an Einkaufsmöglichkeiten, Restaurants, Cafés sowie Ärzten, Apotheken und weiteren Einrichtungen des täglichen Bedarfs. Auch Schulen, Kindergärten und Freizeitangebote befinden sich im näheren Umfeld und sind schnell erreichbar.

Gleichzeitig zeichnet sich die Umgebung durch ihre Nähe zu weitläufigen Wald- und Grünflächen aus. Besonders die nahegelegenen Waldgebiete rund um Wallinghausen laden zu Spaziergängen, Fahrradtouren und Freizeitaktivitäten in der Natur ein. Die Kombination aus stadtnaher Infrastruktur und naturnahen Erholungsmöglichkeiten macht den Standort sowohl für Familien als auch für Menschen attraktiv, die kurze Wege im Alltag und gleichzeitig Möglichkeiten zur Erholung im Grünen schätzen.

Darüber hinaus bestehen gute Verkehrsanbindungen in die umliegenden Städte und Regionen Ostfrieslands. Ziele wie Emden, Norden oder die Nordseeküste sind mit dem Auto gut erreichbar, sodass sich auch Ausflüge ans Meer bequem in den Alltag integrieren lassen.

**Número de propiedad: 26210017 - 26605 Aurich**

## 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: 26210017 - 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](mailto:ostfriesland@von-poll.com)

*Al aviso legal de von Poll Immobilien GmbH*

---

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