

Aurich / Plaggenburg

## Viel Platz, viel Potenzial: Großzügiges Einfamilienhaus sucht neue Ideen

Número de propiedad: 26210073



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

PRECIO DE COMPRA: 165.000 EUR • SUPERFICIE HABITABLE: ca. 166 m<sup>2</sup> • HABITACIONES: 5 •  
SUPERFICIE DEL TERRENO: 707 m<sup>2</sup>

**Número de propiedad: 26210073 - 26607 Aurich / Plaggenburg**

- **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: 26210073 - 26607 Aurich / Plaggenburg

## De un vistazo

|                      |                                  |
|----------------------|----------------------------------|
| Número de propiedad  | 26210073                         |
| Superficie habitable | ca. 166 m <sup>2</sup>           |
| Tipo de techo        | Techo a dos aguas                |
| Habitaciones         | 5                                |
| Dormitorios          | 3                                |
| Baños                | 2                                |
| Año de construcción  | 1967                             |
| Tipo de aparcamiento | 2 x Puerto de coches, 3 x Garaje |

|                                |                                                                          |
|--------------------------------|--------------------------------------------------------------------------|
| Precio de compra               | 165.000 EUR                                                              |
| Casa                           | Casa unifamiliar                                                         |
| Comisión                       | Käuferprovision beträgt 3,57% (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises |
| Modernización / Rehabilitación | 2021                                                                     |
| Método de construcción         | Sólido                                                                   |
| Características                | WC para invitados, Jardín / uso compartido                               |

Número de propiedad: 26210073 - 26607 Aurich / Plaggenburg

## Datos energéticos

|                                     |                     |
|-------------------------------------|---------------------|
| Tipo de calefacción                 | Calefacción central |
| Fuente de energía                   | Gas                 |
| Certificado energético válido hasta | 15.07.2031          |
| Fuente de energía                   | Gas                 |

|                                                     |                        |
|-----------------------------------------------------|------------------------|
| Certificado energético                              | Certificado energético |
| Demanda de energía final                            | 198.20 kWh/m²a         |
| Clase de eficiencia energética                      | F                      |
| Año de construcción según el certificado energético | 1967                   |

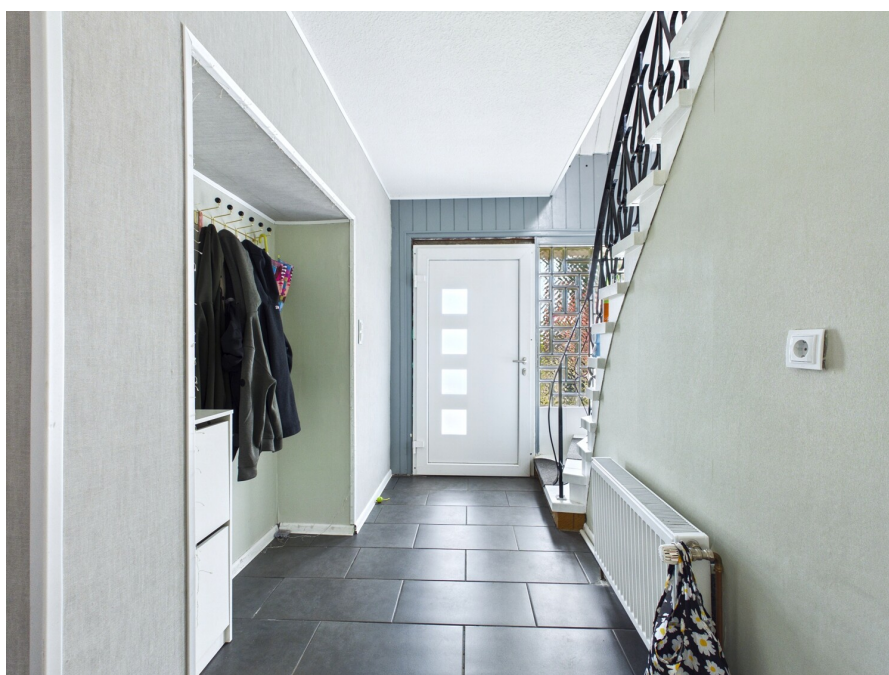
Número de propiedad: 26210073 - 26607 Aurich / Plaggenburg

## La propiedad



Número de propiedad: 26210073 - 26607 Aurich / Plaggenburg

## La propiedad



Número de propiedad: 26210073 - 26607 Aurich / Plaggenburg

## La propiedad



Número de propiedad: 26210073 - 26607 Aurich / Plaggenburg

## La propiedad



Número de propiedad: 26210073 - 26607 Aurich / Plaggenburg

## La propiedad



Número de propiedad: 26210073 - 26607 Aurich / Plaggenburg

## La propiedad



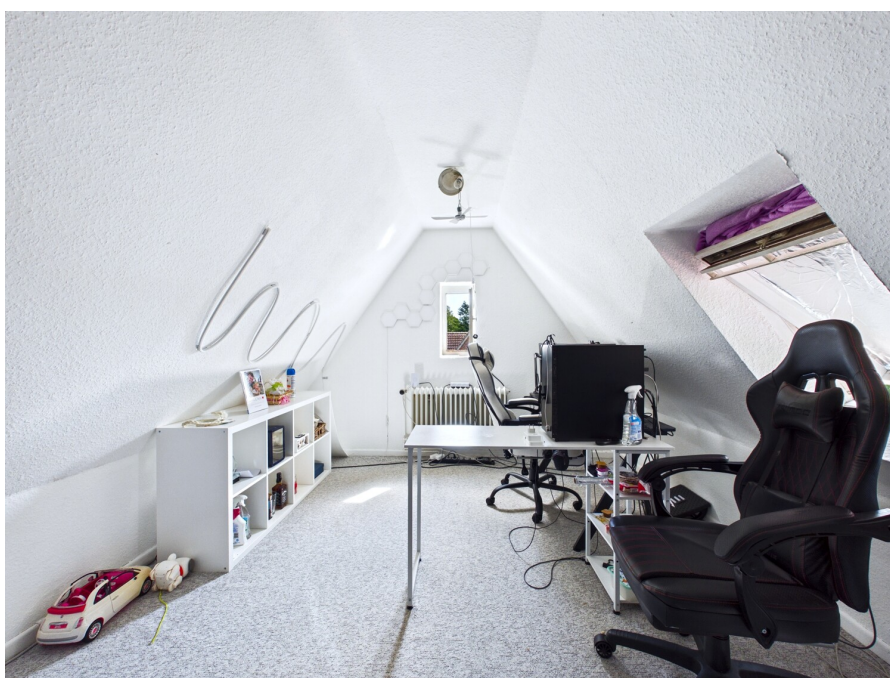
Número de propiedad: 26210073 - 26607 Aurich / Plaggenburg

## La propiedad



Número de propiedad: 26210073 - 26607 Aurich / Plaggenburg

## La propiedad



Número de propiedad: 26210073 - 26607 Aurich / Plaggenburg

## La propiedad



**Número de propiedad: 26210073 - 26607 Aurich / Plaggenburg**

## Una primera impresión

Dieses sanierungsbedürftige Einfamilienhaus aus dem Baujahr 1967 überzeugt mit großzügigen Platzverhältnissen und einer vielseitigen Raumaufteilung. Auf einem ca. 707 m<sup>2</sup> großen Grundstück bietet die Immobilie insgesamt rund 166 m<sup>2</sup> Wohnfläche, verteilt auf zwei voneinander trennbare Wohneinheiten. Ergänzt wird das Raumangebot durch einen Keller sowie ein ausgebautes Dachgeschoss.

Beide Wohneinheiten verfügen über einen eigenen Küchenanschluss sowie jeweils ein Badezimmer mit Dusche beziehungsweise Badewanne und einem separaten WC. Dadurch lässt sich die Immobilie sowohl als großzügiges Einfamilienhaus für die ganze Familie als auch als Mehrgenerationenhaus oder mit zwei getrennten Wohneinheiten nutzen.

Auf der linken Seite befindet sich ein ebenerdiges Schlafzimmer. Rechts führt ein kleiner Flur in das Badezimmer mit WC und ebenerdiger Dusche. Im angrenzenden Technikraum befindet sich die Haustechnik.

Geradeaus gelangen Sie in die Küche, die über einen direkten Zugang zum Wintergarten sowie zum angrenzenden Hauswirtschaftsraum verfügt. Dieser bietet zusätzlichen Stauraum und beherbergt zugleich die Heizungsanlage. Das großzügige Wohnzimmer schließt direkt an und verfügt ebenfalls über einen Zugang zum Wintergarten. Hier steht der Familie viel Platz für gemeinsame Stunden zur Verfügung.

Über die Diele führt eine Holztreppe in das Obergeschoss. Hier befinden sich zwei großzügig geschnittene Schlafzimmer sowie eine angrenzende Ankleide, in der sich auch mögliche Küchenanschlüsse befinden. Ergänzt wird das Obergeschoss durch ein Badezimmer mit Badewanne und ein separates WC. Über eine Raumspartreppe gelangen Sie in das ausgebaute Dachgeschoss, das zusätzliche Nutz- und Wohnmöglichkeiten bietet.

In den vergangenen Jahren wurden bereits verschiedene Modernisierungsmaßnahmen durchgeführt. So wurden unter anderem die Böden und Türen erneuert. Die Abwasserleitungen wurden vollständig erneuert, zudem wurden teilweise auch die Heizungsleitungen ausgetauscht. Das Badezimmer im Erdgeschoss wurde im Jahr 2026 saniert; kleinere Restarbeiten, insbesondere die abschließenden Verputzarbeiten, stehen hier noch aus.

Für zusätzlichen Komfort sorgen die Dreifachgaragen mit eigener Zufahrt bis hinter das Haus sowie ein Doppelcarport aus dem Jahr 2012. Damit stehen Ihnen umfangreiche Stellplatz- und Abstellmöglichkeiten zur Verfügung.

Die Heizungsanlage wurde im Jahr 2020 von der EWE als Leasing-Gerät installiert.

Die Immobilie ist ab sofort verfügbar.

Einen 3D Rundgang erhalten Sie auf Anfrage!

**Número de propiedad: 26210073 - 26607 Aurich / Plaggenburg**

## **Detalles de los servicios**

**Zwei mögliche Wohneinheiten – Saniertes Badezimmer EG - Ebenerdiges Wohnen - Zwei Bäder – Keller – Dachboden – Großer Wintergarten – Dreifachgarage – 707qm Grundstück – Wegerecht für angrenzenden Weg – 5 Zimmer – 3 Schlafzimmer – Doppelcarport – Brunnen – Neue Heizung (EWE-Leasing) – Trockener Keller - Abwasserrohre neu - Heizungsleitungen teilweise neu**

**Número de propiedad: 26210073 - 26607 Aurich / Plaggenburg**

## Todo sobre la ubicación

Die Immobilie befindet sich im nördlichen Stadtgebiet von Aurich, in einer attraktiven Lage zwischen den beiden Stadtteilen Plaggenburg und Sandhorst. Das Umfeld ist geprägt von einer angenehmen Mischung aus gewachsener Wohnbebauung, landwirtschaftlich genutzten Flächen und viel Natur – ideal für alle, die die Ruhe des ländlich geprägten Ostfrieslands mit den Vorzügen einer gut erreichbaren Stadt verbinden möchten.

Plaggenburg ist ein nördlich gelegener Stadtteil der Kreisstadt Aurich und zeichnet sich durch seine naturnahe und familienfreundliche Umgebung aus. Sandhorst schließt sich westlich beziehungsweise südwestlich an und bietet eine gute Infrastruktur sowie eine direkte Anbindung an das Auricher Stadtgebiet. Beide Stadtteile gehören zur Stadt Aurich und profitieren damit von der Nähe zu den vielfältigen Einrichtungen des Mittelzentrums.

Die Auricher Innenstadt ist mit dem Auto in kurzer Zeit erreichbar und bietet ein umfangreiches Angebot an Einkaufsmöglichkeiten, Gastronomie, Ärzten, Schulen und weiteren Einrichtungen des täglichen Bedarfs. Auch die umliegenden Ortsteile sowie die ostfriesische Küstenregion sind gut erreichbar.

Die Lage verbindet somit ein ruhiges, naturnahes Wohnumfeld mit einer guten Erreichbarkeit der Auricher Innenstadt und einer angenehmen Infrastruktur – eine interessante Wohnlage für Familien, Paare und alle, die Wert auf ein entspanntes Leben im Grünen bei gleichzeitig guter städtischer Anbindung legen.

Ostfriesland liegt direkt am einzigartigen Naturschauspiel „Nationalpark Niedersächsisches Wattenmeer“, welches seit 2009 „UNESCO-Weltnaturerbe“ ist.

Die Nordsee ist ca. 25 Minuten entfernt.

**Número de propiedad: 26210073 - 26607 Aurich / Plaggenburg**

## Otros datos

**GELDWÄSCHE:** Als Immobilienmaklerunternehmen ist die von Poll Immobilien GmbH nach § § 1, 2 Abs. 1 Nr. 10, 4 Abs. 3 Geldwäschegesetz (GwG) dazu verpflichtet, vor Begründung einer Geschäftsbeziehung die Identität des Vertragspartners festzustellen und zu überprüfen. Hierzu ist es erforderlich, dass wir die relevanten Daten Ihres Personalausweises festhalten – beispielsweise mittels einer Kopie. Das Geldwäschegesetz (GwG) sieht vor, dass der Makler die Kopien bzw. Unterlagen fünf Jahre aufbewahren muss.

**PROVISIONSHINWEIS:** Mit der Anfrage bei und durch Inanspruchnahme der Dienstleistung der Firma von Poll Immobilien GmbH, wird ein Maklervertrag geschlossen. Sofern es durch die Tätigkeit der Firma VON POLL IMMOBILIEN GmbH zu einem wirksamen Hauptvertrag mit der Eigentümerseite kommt, hat der Interessent bei Abschluss

- eines MIETVERTRAGS keine Provision/Maklercourtage an die von Poll Immobilien GmbH zu zahlen.
- eines KAUFVERTRAGS die ortsübliche Provision/Maklercourtage an die von Poll Immobilien GmbH gegen Rechnung zu zahlen.

**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: 26210073 - 26607 Aurich / Plaggenburg**

## 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)**