Aurich – Wallinghausen

Familienfreundliche Doppelhaushälfte im idyllischen Wallinghausen

CODE DU BIEN: 24210013

PRIX D'ACHAT: 229.000 EUR • **SURFACE HABITABLE:** ca. 83,52 m^2 • **PIÈCES:** 4 • **SUPERFICIE DU TERRAIN:** 409 m^2

CODE DU BIEN: 24210013 - 26605 Aurich – Wallinghausen

- En un coup d'œil
- La propriété
- Informations énergétiques
- Une première impression
- Détails des commodités
- Tout sur l'emplacement
- Plus d'informations
- Contact

CODE DU BIEN: 24210013 - 26605 Aurich – Wallinghausen

En un coup d'œil

CODE DU BIEN	24210013
Surface habitable	ca. 83,52 m²
Type de toiture	Toit en croupe
Disponible à partir du	Selon l'arrangement
Pièces	4
Chambres à coucher	3
Salles de bains	2
Année de construction	1993
Place de stationnement	1 x Abri de voitures, 1 x surface libre

Prix d'achat	229.000 EUR
Type de bien	Maisons jumelles
Commission pour le locataire	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Technique de construction	massif
Surface de plancher	ca. 0 m²
Aménagement	Terrasse, WC invités, Jardin / utilisation partagée, Bloc-cuisine

CODE DU BIEN: 24210013 - 26605 Aurich – Wallinghausen

Informations énergétiques

Type de chauffage	Chauffage centralisé
Chauffage	GAS
Certification énergétiquew valable jusqu'au	22.11.2028
Source d'alimentation	Gaz

Certification énergétique	Certificat de performance énergétique
Consommation finale d'énergie	146.60 kWh/m²a
Classement énergétique	E

CODE DU BIEN: 24210013 - 26605 Aurich – Wallinghausen

La propriété

CODE DU BIEN: 24210013 - 26605 Aurich – Wallinghausen

La propriété

CODE DU BIEN: 24210013 - 26605 Aurich – Wallinghausen

La propriété

CODE DU BIEN: 24210013 - 26605 Aurich – Wallinghausen

La propriété

CODE DU BIEN: 24210013 - 26605 Aurich – Wallinghausen

La propriété

CODE DU BIEN: 24210013 - 26605 Aurich – Wallinghausen

Une première impression

Diese charmante Doppelhaushälfte wurde im Jahr 1993 errichtet und bietet auf einer Wohnfläche von ca. 83 m² ausreichend Platz für einen gemütlichen Wohnkomfort. Mit insgesamt 4 Zimmern, darunter 3 Schlafzimmer und 2 Badezimmer eignet sich die Doppelhaushälfte für diverse Gestaltungsmöglichkeiten. Die Immobilie besticht durch ihre durchdachte Raumaufteilung und hochwertige Ausstattung. Die modernisierte Heizungsanlage aus dem Jahr 2020 sorgt für wohlige Wärme in jedem Raum, während die Einbauküche von 2016 das Kochen zum Vergnügen macht. In der Küche erwartet Sie zudem eine Fußbodenerwärmung, die kalten Füßen im Winter vorbeugt. Ein praktischer Vorratsraum bietet zusätzlichen Stauraum für Ihre Vorräte. Der Dachboden wurde 2019 ausgebaut und verfügt über zwei Dachfenster, die für eine helle und freundliche Atmosphäre sorgen. Die 2-fach verglasten Fenster mit innenliegenden Sprossen und Außenjalousien bieten einen effektiven Schutz vor Sonneneinstrahlung und Einblicken von außen. Genießen Sie die Sonne auf der Terrasse mit Markise und entspannen Sie im liebevoll gestalteten Garten mit Gartenhäuschen. Ein Carport und ein Fahrradschuppen bieten ausreichend Platz für Ihre Fahrzeuge und Fahrräder. Die Immobilie befindet sich in einer ruhigen Wohngegend und bietet einen idealen Rückzugsort vom hektischen Alltag. Diese Doppelhaushälfte ist ein perfektes Zuhause für all diejenigen, die auf der Suche nach einem gemütlichen und gepflegten Eigenheim sind. Nutzen Sie diese Gelegenheit und vereinbaren Sie einen Besichtigungstermin, um sich selbst von den Vorzügen dieser Immobilie zu überzeugen.

CODE DU BIEN: 24210013 - 26605 Aurich – Wallinghausen

Détails des commodités

- Heizungsanlage aus 2020
- Einbauküche von 2016
- Spülmaschine aus 2023
- Fußbodenerwärmung in der Küche
- Vorratsraum
- Gäste-WC
- Fußbodenerwärmung im Bad
- Dachbodenausbau 2019 (inklusive zwei Dachfenster)
- 2-fach Verglasung mit innenliegenden Sprossen
- Außenjalousien
- Terrasse mit Markise
- Gartenhäuschen
- Carport
- Fahrradschuppen

CODE DU BIEN: 24210013 - 26605 Aurich – Wallinghausen

Tout sur l'emplacement

Diese Immobilie liegt im Ortskern der bevorzugten Wohngegend Wallinghausen, nur wenige Minuten von Wäldern entfernt und trotzdem zentral. Zahlreiche Shoppingmöglichkeiten, sowie die Auricher Innenstadt sind schnell zu erreichen. Einige Einkaufsläden finden sich sogar fußläufig wieder. Alle anderen wichtigen Dinge des täglichen Bedarfs wie Ärzte, das Krankenhaus und Schulen liegen gleich um die Ecke. Wallinghausen vereint Wohnqualität und eine schnelle Verbindung zur Stadt. Neben zahlreichen familienfreundlichen und ruhigen Siedlungen finden Sie hier die Nähe zur Natur. Auch zur Nordseeküste ist es nicht weit, nach etwa 30 Autominuten befindet man sich am einzigartigen Naturschauspiel „Nationalpark Niedersächsisches Wattenmeer“, welches seit 2009 „UNESCO-Weltnaturerbe“ ist. Hier lässt sich die Natur Ostfrieslands zu jeder Jahreszeit genießen.

CODE DU BIEN: 24210013 - 26605 Aurich – Wallinghausen

Plus d'informations

Es liegt ein Energieverbrauchsausweis vor. Dieser ist gültig bis 22.11.2028. Endenergieverbrauch beträgt 146.60 kwh/(m²*a). Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Gas. Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1993. Die Energieeffizienzklasse ist E. 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.

CODE DU BIEN: 24210013 - 26605 Aurich – Wallinghausen

Contact

Pour de plus amples informations, veuillez contacter votre personne de contact :

Nils Onken

Fockenbollwerkstraße 1 Aurich / Frise orientale
E-Mail: ostfriesland@von-poll.com

To Disclaimer of von Poll Immobilien GmbH

www.von-poll.com