

Aurich

## **\*Réservé\*** Emplacement résidentiel recherché à Aurich-Egels – calme, bien entretenu et proche du centre-ville

CODE DU BIEN: 242100752



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

PRIX D'ACHAT: 339.000 EUR • SURFACE HABITABLE: ca. 153,96 m<sup>2</sup> • PIÈCES: 4 • SUPERFICIE DU TERRAIN: 566 m<sup>2</sup>

CODE DU BIEN: 242100752 - 26605 Aurich

- 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: 242100752 - 26605 Aurich

## En un coup d'œil

|                        |                                         |
|------------------------|-----------------------------------------|
| CODE DU BIEN           | 242100752                               |
| Surface habitable      | ca. 153,96 m <sup>2</sup>               |
| Type de toiture        | Toit en croupe                          |
| Pièces                 | 4                                       |
| Chambres à coucher     | 3                                       |
| Salles de bains        | 2                                       |
| Année de construction  | 1998                                    |
| Place de stationnement | 1 x Abri de voitures, 1 x surface libre |

|                              |                                                                             |
|------------------------------|-----------------------------------------------------------------------------|
| Prix d'achat                 | 339.000 EUR                                                                 |
| Type de bien                 | Maison individuelle                                                         |
| Commission pour le locataire | Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises   |
| Modernisation / Rénovation   | 2021                                                                        |
| État de la propriété         | Bon état                                                                    |
| Technique de construction    | massif                                                                      |
| Aménagement                  | Terrasse, WC invités, Cheminée, Jardin / utilisation partagée, Bloc-cuisine |

CODE DU BIEN: 242100752 - 26605 Aurich

## Informations énergétiques

|                                                  |                      |
|--------------------------------------------------|----------------------|
| Type de chauffage                                | Chauffage par le sol |
| Chauffage                                        | Gaz                  |
| Certification<br>énergétique<br>valable jusqu'au | 27.06.2034           |
| Source<br>d'alimentation                         | Gaz                  |

|                                                                |                           |
|----------------------------------------------------------------|---------------------------|
| Certification<br>énergétique                                   | Diagnostic<br>énergétique |
| Consommation<br>d'énergie                                      | 155.80 kWh/m²a            |
| Classement<br>énergétique                                      | E                         |
| Année de<br>construction selon<br>le certificat<br>énergétique | 1998                      |

CODE DU BIEN: 242100752 - 26605 Aurich

## La propriété



CODE DU BIEN: 242100752 - 26605 Aurich

## La propriété



CODE DU BIEN: 242100752 - 26605 Aurich

## La propriété



CODE DU BIEN: 242100752 - 26605 Aurich

## La propriété



CODE DU BIEN: 242100752 - 26605 Aurich

## La propriété



CODE DU BIEN: 242100752 - 26605 Aurich

## La propriété



CODE DU BIEN: 242100752 - 26605 Aurich

## La propriété



CODE DU BIEN: 242100752 - 26605 Aurich

## La propriété



CODE DU BIEN: 242100752 - 26605 Aurich

## Une première impression

Bienvenue dans votre nouvelle maison ! Cette charmante maison individuelle, construite en 1998, offre une combinaison idéale : emplacement central et cadre résidentiel paisible. Avec environ 154 m<sup>2</sup> de surface habitable sur un terrain de 566 m<sup>2</sup> facile d'entretien, elle répond à toutes vos envies de confort et de modernité. Le cœur de la maison est un vaste séjour ouvert, agrémenté d'une cheminée récemment installée pour des soirées chaleureuses. De là, vous accédez directement à la terrasse, idéale pour se détendre. Attenante au séjour se trouve la cuisine, équipée d'une cuisine aménagée haut de gamme datant de 2016, offrant tout le confort nécessaire, notamment une plaque à induction pour de délicieux repas. De plain-pied, la maison bénéficie d'une accessibilité optimale grâce à des portes extra-larges dans toutes les pièces. Une grande chambre avec salle de bains privative dotée d'une douche à l'italienne moderne complète ce bien, idéal pour l'avenir. Le rez-de-chaussée comprend également des toilettes invités et un hall d'entrée spacieux et accueillant. Le dernier étage comprend un hall spacieux, idéal pour un bureau ou un espace créatif. On y trouve également deux chambres, dont une si spacieuse qu'elle peut être divisée en deux pièces distinctes au besoin – parfait pour s'adapter à l'évolution de la famille ou à un mode de vie flexible. À noter tout particulièrement : le système de chauffage moderne, rénové en 2021, et la connexion fibre optique évolutive, garantissant un internet haut débit et une connectivité optimale. Ce bien allie à la perfection confort, style et fonctionnalité. Venez découvrir par vous-même tout le potentiel de cette superbe propriété et planifiez une visite dès aujourd'hui !

CODE DU BIEN: 242100752 - 26605 Aurich

## Détails des commodités

Elektrische Jalousien im Erdgeschoss  
Kamin  
Einbauküche  
Ebenerdiges Wohnen  
Fußbodenheizung im Bad (EG)  
Extra Breite Türen  
Glasfaseranschluss  
Terrasse  
Carport  
PKW-Stellplatz  
Neuwertiger Schuppen  
Gäste-WC  
Ruhige Lage  
Tolle Infrastruktur

**CODE DU BIEN: 242100752 - 26605 Aurich**

## Tout sur l'emplacement

Fernab der Hauptstraße und dennoch nah am Auricher Ortskern. Das bietet Ihnen diese schöne Immobilie mit pflegeleichtem Garten.

Möglichkeiten für Erledigungen des täglichen Bedarfs finden Sie nur wenige Minuten mit dem Auto oder Fahrrad entfernt. Auch hier zu finden sind Apotheken und Ärzte. Und im Notfall liegt das Krankenhaus in unmittelbarer Nähe.

Auch die weiteren Städte Emden, Leer und nicht zuletzt Norden sind nach einer etwa 30 minütigen Autofahrt erreichbar. Insbesondere wegen dieser zentralen Position in Ostfriesland nennt Aurich sich verdienstermaßen das Herz und somit den Mittelpunkt Ostfrieslands.

Genießen Sie die einzigartige Natur der Küstenlandschaft am Festland oder auch auf den Inseln wie Norderney oder Juist, die jährlich zahlreiche Touristen anzieht.

Diese Immobilie verspricht ein gemütliches Zuhause im Herzen Ostfrieslands.

CODE DU BIEN: 242100752 - 26605 Aurich

## Plus d'informations

Es liegt ein Energiebedarfsausweis vor.

Dieser ist gültig bis 27.6.2034.

Endenergiebedarf beträgt 155.80 kwh/(m<sup>2</sup>\*a).

Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Gas.

Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1998.

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 Handelsregistrauszugs, 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: 242100752 - 26605 Aurich

## Contact

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

Nils Onken

---

Fockenbollwerkstraße 1, 26603 Aurich

Tel.: +49 4941 - 99 03 98 0

E-Mail: [ostfriesland@von-poll.com](mailto:ostfriesland@von-poll.com)

*Vers la clause de non-responsabilité de von Poll Immobilien GmbH*

---

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