

Aurich

Ruhig, geräumig, familienfreundlich – Einfamilienhaus mit Einliegerwohnung in Aurich- Middels

CODE DU BIEN: 25210045



www.von-poll.com

PRIX D'ACHAT: 385.000 EUR • SURFACE HABITABLE: ca. 196,68 m² • PIÈCES: 5 • SUPERFICIE DU TERRAIN: 694 m²

CODE DU BIEN: 25210045 - 26607 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: 25210045 - 26607 Aurich

En un coup d'œil

CODE DU BIEN	25210045
Surface habitable	ca. 196,68 m ²
Pièces	5
Chambres à coucher	4
Salles de bains	1
Année de construction	2000
Place de stationnement	1 x Abri de voitures

Prix d'achat	385.000 EUR
Type de bien	Maison individuelle
Commission pour le locataire	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
État de la propriété	Bon état
Technique de construction	massif
Aménagement	Terrasse, WC invités, Cheminée, Jardin / utilisation partagée, Bloc-cuisine

CODE DU BIEN: 25210045 - 26607 Aurich

Informations énergétiques

Type de chauffage	Chauffage centralisé	Certification énergétique	Certificat de performance énergétique
Chauffage	Gaz naturel léger	Consommation finale d'énergie	33.50 kWh/m ² a
Certification énergétique valable jusqu'au	30.04.2035	Classement énergétique	A
Source d'alimentation	Gaz	Année de construction selon le certificat énergétique	2000

CODE DU BIEN: 25210045 - 26607 Aurich

La propriété



CODE DU BIEN: 25210045 - 26607 Aurich

La propriété



CODE DU BIEN: 25210045 - 26607 Aurich

La propriété



CODE DU BIEN: 25210045 - 26607 Aurich

La propriété



CODE DU BIEN: 25210045 - 26607 Aurich

La propriété



CODE DU BIEN: 25210045 - 26607 Aurich

La propriété



CODE DU BIEN: 25210045 - 26607 Aurich

Une première impression

In ruhiger und familienfreundlicher Siedlungslage von Aurich-Middels erwartet Sie dieses gepflegte Einfamilienhaus mit separat zugänglicher und derzeit vermieteter Einliegerwohnung. Das Haus besticht durch seine durchdachte Raumaufteilung, Funktionalität und einem pflegeleichten Grundstück von ca. 694 m². Die Hauptwohnung bietet ca. 145 m² Wohnfläche, verteilt auf zwei Etagen. Der lichtdurchflutete Eingangsbereich mit einem Kamin sorgt für eine einladende Atmosphäre und führt direkt in das helle Wohnzimmer mit einer großen Fensterfront und direktem Zugang zur sonnigen Terrasse und dem pflegeleichten Garten. Ein Abstellraum auf dem Grundstück bietet ausreichend Stauraum für Gartengeräte. Die Küche ist mit einer Einbauküche ausgestattet. Ein Essbereich lässt sich problemlos integrieren. In dem geräumigen Hauswirtschaftsraum finden Waschmaschine und Trockner ihren Platz. Im Obergeschoss finden Sie vier gut geschnittene Schlafzimmer, ein geräumiges Tageslichtbad mit Dusche und Badewanne, sowie einen zusätzlichen Abstellraum, in dem die Heizungsanlage untergebracht ist. Der Dachboden sorgt für zusätzlichen Stauraum. Die Einliegerwohnung mit separatem Eingang umfasst ca. 45 m² Wohnfläche und ist aktuell vermietet. Sie verfügt über ein Wohnzimmer, ein Schlafzimmer, ein Badezimmer und einen kleinen Abstellraum und bietet somit eine attraktive zusätzliche Einnahmequelle. Die Immobilie befindet sich in einem gepflegten Zustand, eröffnet jedoch Raum für persönliche Modernisierungen und individuelle Anpassungen – ideal für Alle, die ihre Wohnwünsche verwirklichen möchten. Die Kombination aus der vorhandenen Gasheizung und dem Kamin trägt maßgeblich zu einer sehr guten Energieklasse des Hauses bei und sorgt zugleich für ein angenehmes Wohnklima.

CODE DU BIEN: 25210045 - 26607 Aurich

Détails des commodités

Großes Grundstück - ruhige Lage - familienfreundlich - großzügige Wohnfläche -
Außenjalousien - Kaminofen - Einliegerwohnung - Carport

CODE DU BIEN: 25210045 - 26607 Aurich

Tout sur l'emplacement

Middels-Westerloog ist ein Ortsteil der Kreisstadt Aurich und zählt zu den gefragten Wohnlagen im Herzen Ostfrieslands. Eingebettet in eine typische ostfriesische Landschaft mit weiten Wiesen und Feldern bietet Middels eine ländlich geprägte und ruhige Wohnlage mit guter Anbindung an das Zentrum von Aurich. Die Siedlung zeichnet sich durch ihre ruhige, familienfreundliche Atmosphäre aus und befindet sich etwa 10 km östlich der Auricher Innenstadt. Die Nähe zur B210 ermöglicht zudem eine zügige Verbindung in Richtung Wittmund, Wilhelmshaven und Emden. Öffentliche Verkehrsmittel verbinden den Ort regelmäßig mit dem Auricher Stadtgebiet sowie den umliegenden Gemeinden. Dank der zentralen Lage innerhalb Ostfrieslands sind auch die Küstenorte und die Nordsee schnell erreichbar, was die Region zusätzlich attraktiv macht. Die ländliche Umgebung lädt zu Spaziergängen, Radtouren und Erholung im Grünen ein, ohne dabei auf städtische Infrastruktur verzichten zu müssen. Ob als ruhiger Wohnsitz für Familien oder als Altersruhesitz – Aurich Middels-Westerloog verbindet naturnahes Wohnen mit städtischer Nähe und hoher Lebensqualität.

CODE DU BIEN: 25210045 - 26607 Aurich

Plus d'informations

Es liegt ein Energieverbrauchsausweis vor. Dieser ist gültig bis 30.4.2035. Endenergieverbrauch beträgt 33.50 kWh/(m²*a). Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Erdgas leicht. Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 2000. Die Energieeffizienzklasse ist A. **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: 25210045 - 26607 Aurich

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