

Aurich

# Maison bifamiliale à Aurich-Brockzetel – deux logements, de nombreuses possibilités

CODE DU BIEN: 25210079

RESERVIERT



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

**PRIX D'ACHAT: 395.000 EUR • SURFACE HABITABLE: ca. 307,61 m<sup>2</sup> • PIÈCES: 9 • SUPERFICIE DU TERRAIN: 3.498 m<sup>2</sup>**

**CODE DU BIEN: 25210079 - 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: 25210079 - 26605 Aurich**

## En un coup d'œil

<b>CODE DU BIEN</b>	<b>25210079</b>	<b>Prix d'achat</b>	<b>395.000 EUR</b>
<b>Surface habitable</b>	<b>ca. 307,61 m<sup>2</sup></b>	<b>Type de bien</b>	<b>Aire de services</b>
<b>Type de toiture</b>	<b>à deux versants</b>	<b>Commission pour le locataire</b>	<b>Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises</b>
<b>Pièces</b>	<b>9</b>	<b>Modernisation / Rénovation</b>	<b>2024</b>
<b>Chambres à coucher</b>	<b>7</b>	<b>État de la propriété</b>	<b>Bon état</b>
<b>Salles de bains</b>	<b>2</b>	<b>Technique de construction</b>	<b>massif</b>
<b>Année de construction</b>	<b>1950</b>	<b>Aménagement</b>	<b>Terrasse, WC invités, Cheminée</b>
<b>Place de stationnement</b>	<b>1 x Abri de voitures, 5 x surface libre</b>		

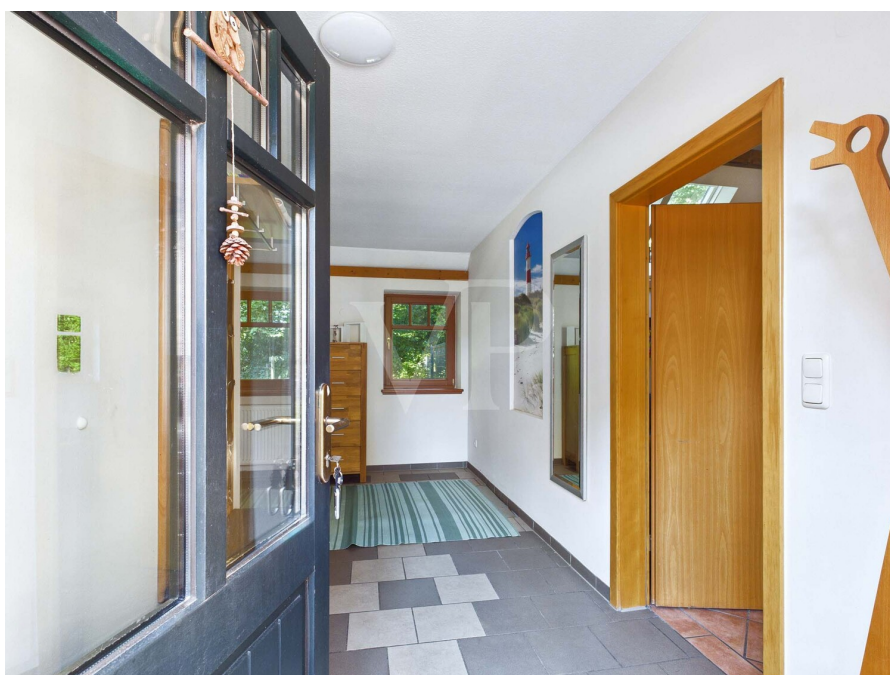
**CODE DU BIEN: 25210079 - 26605 Aurich**

## Informations énergétiques

Type de chauffage	<b>Chauffage par le sol</b>	Certification énergétique	<b>Diagnostic énergétique</b>
Chauffage	<b>Télé</b>	Consommation d'énergie	<b>178.60 kWh/m²a</b>
Certification énergétique valable jusqu'au	<b>16.10.2035</b>	Classement énergétique	<b>F</b>
Source d'alimentation	<b>Chauffage à distance</b>	Année de construction selon le certificat énergétique	<b>1950</b>

CODE DU BIEN: 25210079 - 26605 Aurich

## La propriété



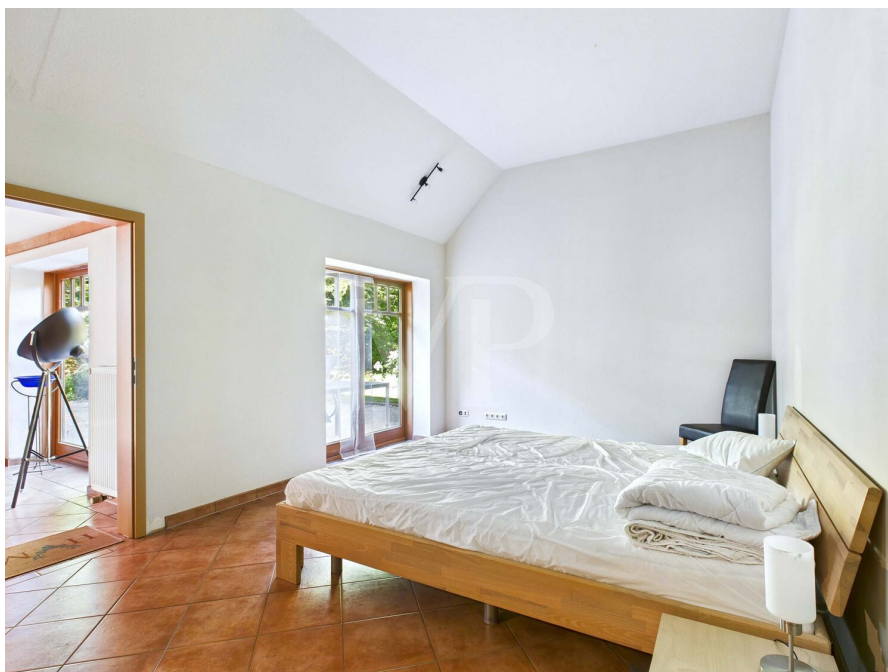
CODE DU BIEN: 25210079 - 26605 Aurich

## La propriété



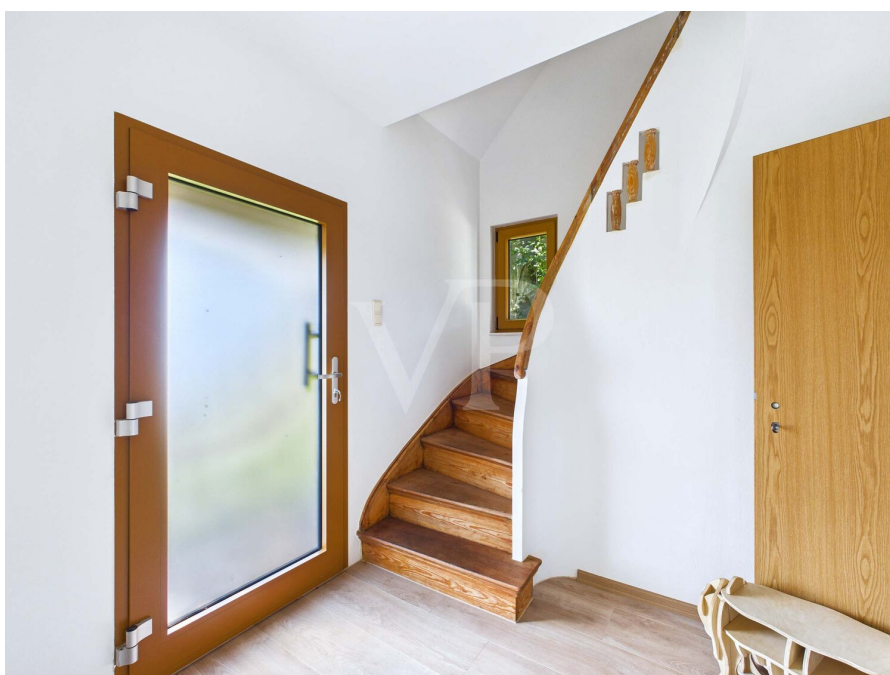
CODE DU BIEN: 25210079 - 26605 Aurich

## La propriété



CODE DU BIEN: 25210079 - 26605 Aurich

## La propriété



CODE DU BIEN: 25210079 - 26605 Aurich

## La propriété



CODE DU BIEN: 25210079 - 26605 Aurich

## La propriété



CODE DU BIEN: 25210079 - 26605 Aurich

## La propriété



CODE DU BIEN: 25210079 - 26605 Aurich

## La propriété



**CODE DU BIEN: 25210079 - 26605 Aurich**

## Une première impression

Bienvenue à Aurich-Brockzetel ! Cette maison bi-familiale bien entretenue, située au calme, offre deux logements indépendants, de vastes jardins et de nombreuses possibilités d'aménagement. La partie d'origine date des années 1950, tandis que la plus grande partie a été agrandie en 2000. Depuis, de nombreuses modernisations ont été réalisées, ce qui confère à la propriété un aspect solide et attrayant. Le logement I, d'une superficie d'environ 190 m<sup>2</sup>, s'ouvre sur un hall d'entrée lumineux. De là, vous accédez à un vaste séjour/salle à manger avec cuisine ouverte – véritable cœur de la maison – qui bénéficie d'une atmosphère particulièrement chaleureuse grâce au chauffage au sol et au poêle à bois. Attenants se trouvent deux chambres, une salle de douche moderne et des toilettes invités. Une troisième chambre avec dressing complète le rez-de-chaussée. À l'étage, deux autres pièces peuvent servir de bureaux ou de salons. En 2024, tous les travaux de peinture ont été réalisés à l'aide d'enduits en plâtre, et un nouveau revêtement de sol a été installé, conférant aux pièces un aspect frais et contemporain. De grandes baies vitrées laissent entrer une abondante lumière naturelle et offrent une vue sur la terrasse et le jardin. L'unité II offre environ 130 m<sup>2</sup> de surface habitable et se prête parfaitement à la création d'un logement indépendant, à la location ou à l'exploitation d'une pension canine, dans le respect du permis existant. Le rez-de-chaussée comprend une cuisine-salle à manger, un salon, une chambre et une salle de bain complète avec baignoire. Un grand salon à l'étage complète l'espace de vie. D'importants travaux de modernisation ont également été réalisés ces dernières années : les fenêtres, les portes et certains éléments de la terrasse ont été partiellement remplacés vers 2022, et des travaux ont également été effectués sur la toiture, l'isolation et l'installation électrique. Une terrasse couverte donnant sur le jardin clos (clôture en grillage métallique d'environ 2 m de haut) offre des conditions idéales pour accueillir des animaux ou se détendre en plein air. Chaque unité dispose de son propre jardin privatif, clos et paysagé avec soin. Des arbres matures offrent de l'ombre et confèrent à la propriété un charme naturel. Celle-ci bénéficie également d'un chauffage urbain avec une pompe renouvelée vers 2022, d'une station d'épuration moderne, d'un abri voiture et d'un atelier avec raccordement électrique haute tension. Une chaudière à gaz est également disponible en option. L'allée est accessible par un portail électrique ; le raccordement à la fibre optique est en cours d'installation et, pour l'instant, l'accès à Internet se fait par satellite. Cette maison bi-familiale allie construction robuste, technologies modernes et espaces de vie généreux – idéale pour les familles, les familles multigénérationnelles ou pour ceux qui souhaitent combiner vie professionnelle et vie personnelle. Une maison où l'imagination, la nature et une excellente qualité de vie sont au rendez-vous.

**CODE DU BIEN: 25210079 - 26605 Aurich**

## Détails des commodités

### Wohneinheit I

- ca. 2024 Maler-/ Raumarbeiten mit Gipsputz
- ca. 2024 Bodenbeläge
- ca. 2022 Fenster, Türen und Terrassenelemente teilweise erneuert (2-fach-vergl.)
- ca. 2021 Elektrik teilw. erneuert
- ca. 1999 & 2000 Fenster erneuert (2-fach-vergl.)
- Fußbodenheizung (Wohnküche, Schlafzimmer, Badezimmer)
- Kaminofen
- Garten eingezäunt

### Wohneinheit II

- ca. 2022 Terrassenüberdachung
- Vollbad mit Badewanne
- ca. 2022 Fenster, Türen und Terrassenelemente teilweise erneuert (2-fach-vergl.)
- ca. 2022 Isolierung der Giebelwand
- ca. 2021 Unterkonstruktion Dach
- ca. 2021 Isolierung Dach
- ca. 2021 Giebelwand zum Garten neu gedämmt und verputzt (15cm Dämmung)
- ca. 2021 Nutzungsgenehmigung für Hundepension
- ca. 2021 Heizkörper teilw.
- ca. 2021 Elektrik teilw. erneuert
- ca. 2021 Einbauküche (gebraucht)
- ca. 2000 Heizkörper teilw.
- Garten eingezäunt mit Stahlmattenzaun (2m Hoch, Hundesicher)

### Insgesamt:

- ca. 2022 Pumpe Fernwärme
- ca. 2022 Kläranlage
- ca. 2019 Wärmemengenzähler
- ca. 2000 Wasserleitungen
- ca. 2000 Carport
- ca. 2000 Werkstatt mit Starkstromanschluss
- ca. 2000 Isolierung
- Zwei Wohneinheiten
- Fernwärme
- Optional Gastherme
- Drei separate Eingänge
- Zwei große, separate Gärten
- Alter Baumbestand

- Einfahrt mit Elektrik. Tor
- Glasfaser

**CODE DU BIEN: 25210079 - 26605 Aurich**

## Tout sur l'emplacement

Brockzetel ist ein idyllischer Ortsteil der Kreisstadt Aurich und vereint ländliche Ruhe mit der Nähe zur Stadt. Umgeben von Feldern, Wiesen und kleinen Baumgruppen liegt der Ort eingebettet in die ostfriesische Landschaft – ideal für alle, die naturnah wohnen und dennoch kurze Wege zu städtischer Infrastruktur schätzen.

Die rund 1.000 Einwohner zählende Ortschaft ist geprägt von Einfamilienhäusern, großzügigen Grundstücken und einem harmonischen Ortsbild. Besonders für Familien und Tierliebhaber bietet Brockzetel ein ruhiges, sicheres Umfeld mit viel Platz zum Leben. Spazier- und Radwege führen direkt ins Grüne, während die nahegelegenen Wälder und Wiesen zu ausgedehnten Touren einladen.

Aurich, die charmante Kreisstadt, ist nur wenige Fahrminuten entfernt. Hier finden sich sämtliche Einkaufsmöglichkeiten, Schulen, Ärzte, kulturelle Einrichtungen und eine lebendige Innenstadt mit Cafés und Boutiquen. Auch größere Arbeitgeber, Handwerksbetriebe und Behörden sind in Aurich ansässig, wodurch Brockzetel eine attraktive Wohnlage für Berufspendler darstellt.

Dank der guten Verkehrsanbindung sind auch die umliegenden Orte und die Nordseeküste schnell erreichbar. Bis nach Emden oder zur Küste bei Norddeich fährt man etwa 30 bis 40 Minuten – ein Pluspunkt für alle, die Nähe zum Meer schätzen.

Brockzetel verbindet das Beste aus zwei Welten: die Ruhe und Natur Ostfrieslands mit der Verlässlichkeit einer guten Infrastruktur. Ein Ort, an dem man ankommt, entschleunigt – und gerne bleibt.

**CODE DU BIEN: 25210079 - 26605 Aurich**

## **Plus d'informations**

**Es liegt ein Energiebedarfsausweis vor.**

**Dieser ist gültig bis 16.10.2035.**

**Endenergiebedarf beträgt 178.60 kwh/(m<sup>2</sup>\*a).**

**Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Fernwärme.**

**Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1950.**

**Die Energieeffizienzklasse ist F.**

**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: 25210079 - 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)**