

Aurich

# Charmantes Familienidyll mit Einliegerwohnung in begehrter Lage

CODE DU BIEN: 25210068



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

PRIX D'ACHAT: 395.000 EUR • SURFACE HABITABLE: ca. 187,86 m<sup>2</sup> • PIÈCES: 6 • SUPERFICIE DU TERRAIN: 976 m<sup>2</sup>

CODE DU BIEN: 25210068 - 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: 25210068 - 26607 Aurich

## En un coup d'œil

CODE DU BIEN	25210068
Surface habitable	ca. 187,86 m <sup>2</sup>
Type de toiture	Toit en croupe
Pièces	6
Chambres à coucher	4
Salles de bains	2
Année de construction	1993
Place de stationnement	3 x surface libre, 1 x Garage

Prix d'achat	395.000 EUR
Type de bien	Maison individuelle
Commission pour le locataire	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Modernisation / Rénovation	2024
État de la propriété	Bon état
Technique de construction	massif
Aménagement	Terrasse, WC invités, Bloc-cuisine

CODE DU BIEN: 25210068 - 26607 Aurich

## Informations énergétiques

Type de chauffage	Chauffage centralisé	Certification énergétique	Diagnostic énergétique
Chauffage	Gaz	Consommation d'énergie	155.90 kWh/m <sup>2</sup> a
Certification énergétique valable jusqu'au	13.08.2035	Classement énergétique	E
Source d'alimentation	Gaz	Année de construction selon le certificat énergétique	1993

CODE DU BIEN: 25210068 - 26607 Aurich

## La propriété



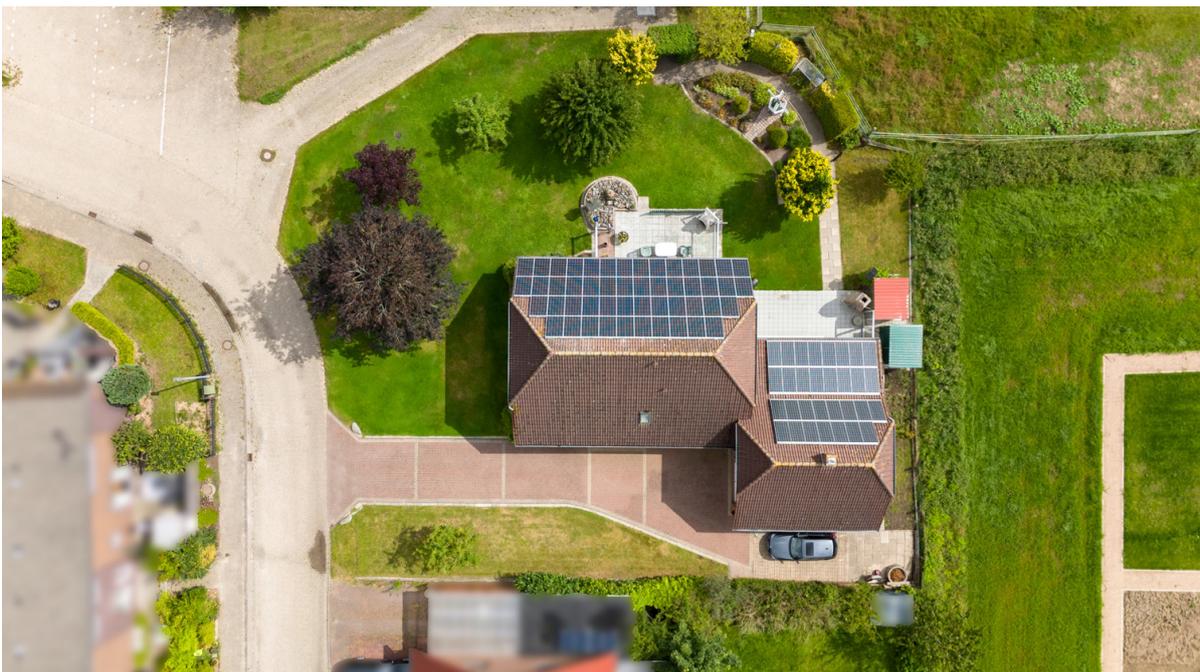
CODE DU BIEN: 25210068 - 26607 Aurich

## La propriété



CODE DU BIEN: 25210068 - 26607 Aurich

## La propriété



CODE DU BIEN: 25210068 - 26607 Aurich

## La propriété



**CODE DU BIEN: 25210068 - 26607 Aurich**

## Une première impression

Dieses großzügige Einfamilienhaus mit Einliegerwohnung, erbaut im Jahr 1993, bietet ein vielseitiges Raumkonzept, das sich ideal für Familien, Mehrgenerationenwohnen oder eine Kombination aus Wohnen und Vermieten eignet. Mit einer Gesamtwohnfläche von ca. 188?m<sup>2</sup> und einem weitläufigen Grundstück von ca. 976?m<sup>2</sup> überzeugt das Objekt durch durchdachte Aufteilung und einen gepflegten Außenbereich in ruhiger, beliebter Wohnlage von Aurich-Sandhorst.

Das Hauptwohnhaus bietet helle Wohn- und Essbereiche mit direktem Zugang zur Südwest-Terrasse, die an sonnigen Tagen zum Verweilen im Freien einlädt. Große Fensterflächen sorgen für viel Tageslicht und ein angenehmes Wohnklima. Die Einliegerwohnung ergänzt das Wohnkonzept sinnvoll und erweitert die vorhandenen Nutzungsmöglichkeiten – ideal für Gäste, Angehörige oder zur Vermietung.

Im Außenbereich erwartet Sie ein liebevoll angelegter Garten mit altem Baumbestand und gepflegten Grünflächen. Ein eigener Gartenbrunnen ermöglicht die bequeme Bewässerung und unterstreicht den praktischen Wert des Grundstücks. Die Garage sowie weitere Stellplätze bieten ausreichend Raum für Ihre Fahrzeuge.

Besonders hervorzuheben ist die Photovoltaikanlage mit 16?kWp, die sowohl ökologisch als auch wirtschaftlich überzeugt. Ergänzt wird das energetisch sinnvolle Konzept durch eine moderne Gastherme aus dem Jahr 2024, die für effiziente Wärmeversorgung sorgt und künftigen Anforderungen gerecht wird.

Die Immobilie befindet sich in einem gepflegten Zustand, bedarf allerdings einiger Renovierungsarbeiten, um die Wohnräume auf einen modernen Stand zu bringen. Der Grundriss bietet hierfür viel Flexibilität und Möglichkeiten zur Gestaltung individueller Wohnkonzepte, sei es für größere Familien, Arbeiten von zu Hause oder die Kombination von Selbstnutzung und Vermietung.

CODE DU BIEN: 25210068 - 26607 Aurich

## Détails des commodités

- PV-Anlage mit 16 kWp Leistung
- Einliegerwohnung
- Garage mit angrenzender Werkstatt
- moderne Gastherme aus 2024
- großzügiges Grundstück
- 2 Terrassen in Südwestausrichtung
- Einbauküche
- Gäste-WC
- PKW-Stellplätze
- funktionsfähiger Brunnen
- Badewanne

**CODE DU BIEN: 25210068 - 26607 Aurich**

## Tout sur l'emplacement

Das Einfamilienhaus befindet sich in Sandhorst, einem äußerst gefragten Stadtteil der Stadt Aurich im Herzen Ostfrieslands. Die Lage verbindet auf ideale Weise zentrale Infrastruktur mit hohem Freizeit- und Erholungswert.

Einkaufsmöglichkeiten, Schulen, Kindergärten, Ärzte sowie gastronomische Angebote befinden sich in unmittelbarer Nähe und machen den Alltag angenehm und unkompliziert. Auch die Innenstadt von Aurich ist schnell erreichbar – ob mit dem Auto oder mit dem Fahrrad.

Trotz der guten infrastrukturellen Anbindung genießt man in Sandhorst ein ruhiges und naturnahes Wohnumfeld. Nur wenige Minuten entfernt liegt das beliebte Erholungsgebiet Tannenhausen, das mit weitläufigen Waldgebieten und einem einladenden Badesees beste Bedingungen für Spaziergänge, Radtouren und sommerliche Freizeitaktivitäten bietet.

Die Kombination aus familienfreundlicher Umgebung, wohnortnaher Versorgung und naturverbundener Lebensqualität macht diese Lage besonders attraktiv – sowohl für Paare, Familien als auch für Menschen, die Wohnen und Erholung miteinander verbinden möchten.

Auch die beliebte Nordseeküste erreichen Sie nach einer ca. 30-minütigen Anfahrt und damit auch die Fähranleger zu den ostfriesischen Inseln, welche wunderbare Tagesausflüge ermöglichen.

**CODE DU BIEN: 25210068 - 26607 Aurich**

## Plus d'informations

Es liegt ein Energiebedarfsausweis vor.  
Dieser ist gültig bis 13.8.2035.  
Endenergiebedarf beträgt 155.90 kwh/(m<sup>2</sup>\*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: 25210068 - 26607 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)