

Aurich

Habitez ou louez dans un emplacement de choix – maison bifamiliale modernisée

CODE DU BIEN: 25210077



www.von-poll.com

PRIX D'ACHAT: 399.000 EUR • SURFACE HABITABLE: ca. 197,22 m² • PIÈCES: 5 • SUPERFICIE DU TERRAIN: 718 m²

CODE DU BIEN: 25210077 - 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: 25210077 - 26605 Aurich

En un coup d'œil

CODE DU BIEN	25210077
Surface habitable	ca. 197,22 m ²
Type de toiture	Toit en pavillon
Pièces	5
Chambres à coucher	3
Salles de bains	2
Année de construction	1975
Place de stationnement	3 x surface libre, 1 x Garage

Prix d'achat	399.000 EUR
Type de bien	Maison bifamiliale
Commission pour le locataire	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Modernisation / Rénovation	2017
Technique de construction	massif
Surface de plancher	ca. 50 m ²
Aménagement	Terrasse, Bloc-cuisine, Balcon

CODE DU BIEN: 25210077 - 26605 Aurich

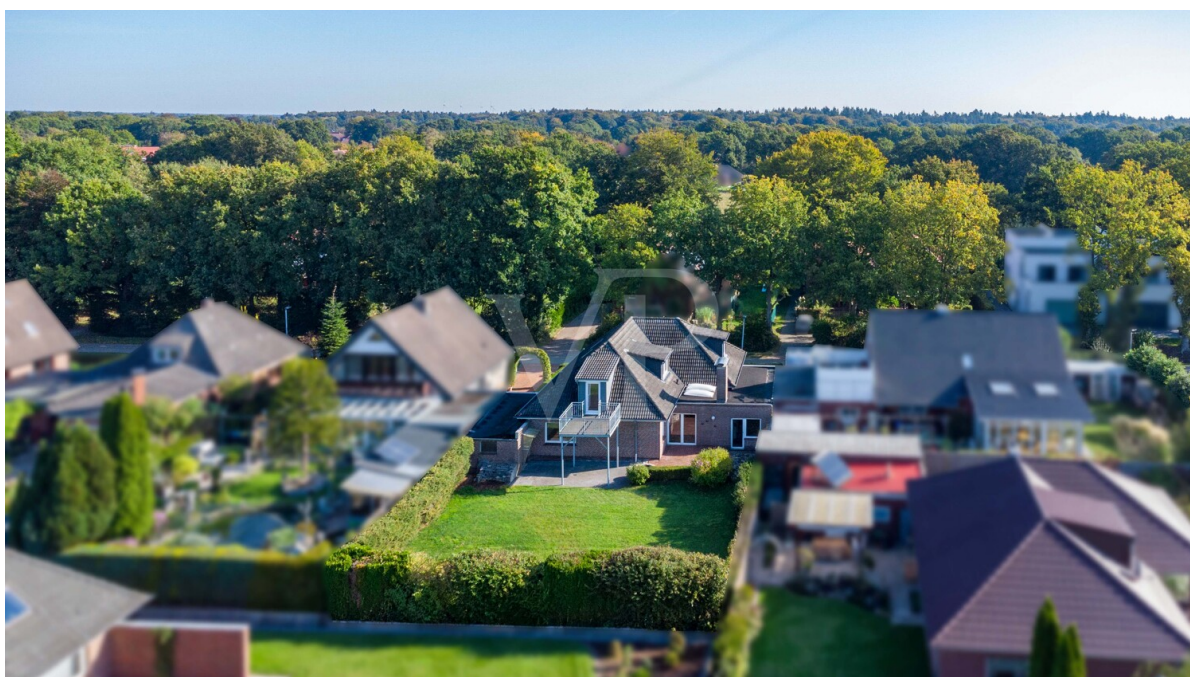
Informations énergétiques

Type de chauffage	Chauffage centralisé
Chauffage	Gaz
Certification énergétique valable jusqu'au	06.10.2035
Source d'alimentation	Gaz

Certification énergétique	Diagnostic énergétique
Consommation d'énergie	152.20 kWh/m²a
Classement énergétique	E
Année de construction selon le certificat énergétique	1975

CODE DU BIEN: 25210077 - 26605 Aurich

La propriété



CODE DU BIEN: 25210077 - 26605 Aurich

La propriété



CODE DU BIEN: 25210077 - 26605 Aurich

La propriété



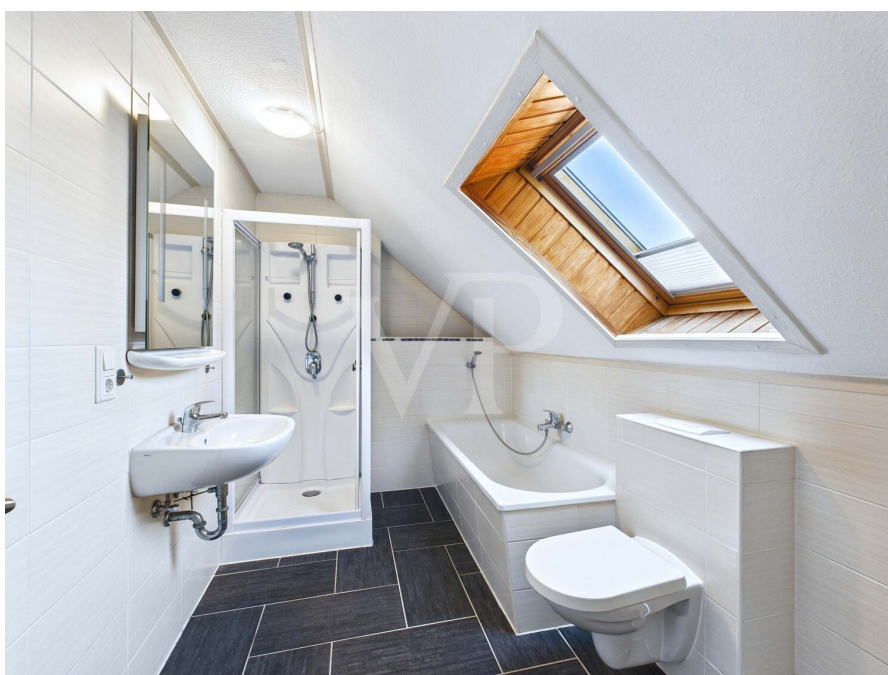
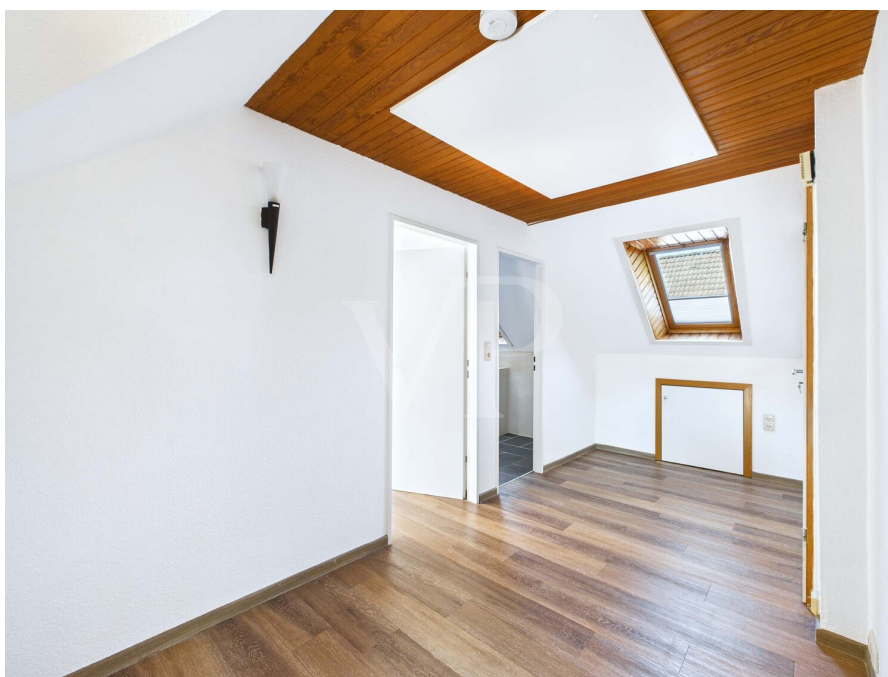
CODE DU BIEN: 25210077 - 26605 Aurich

La propriété



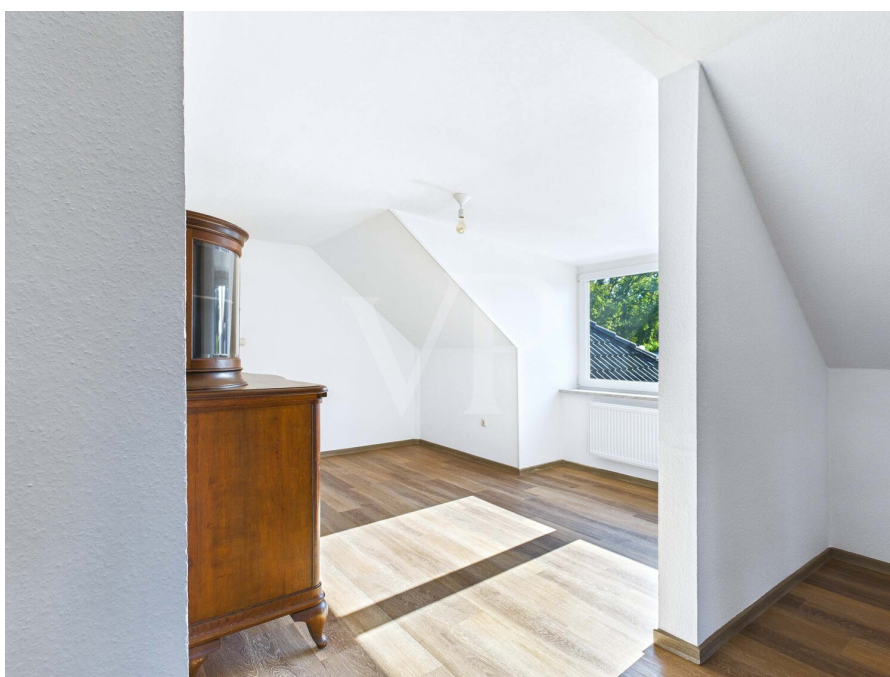
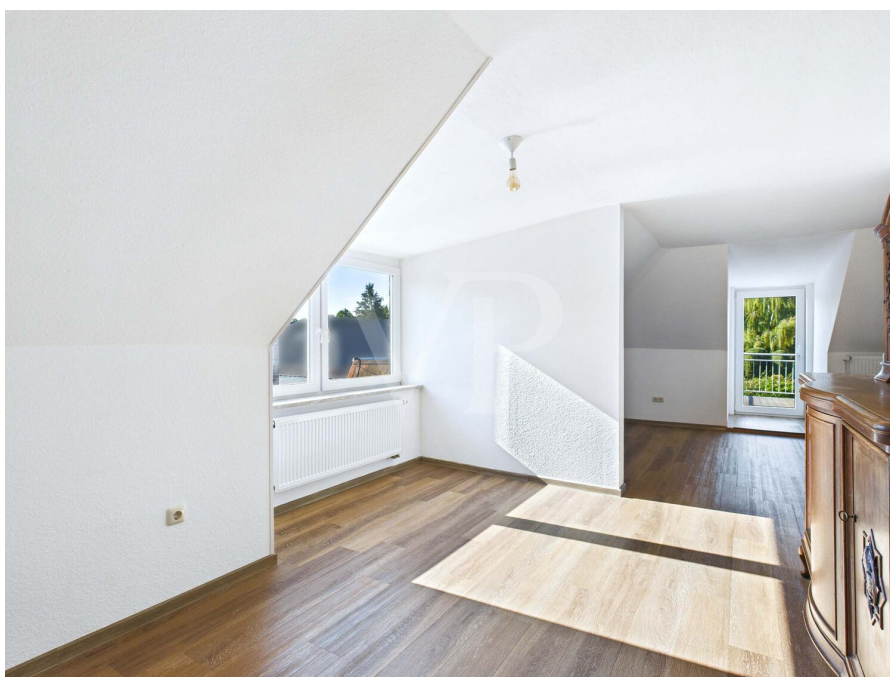
CODE DU BIEN: 25210077 - 26605 Aurich

La propriété



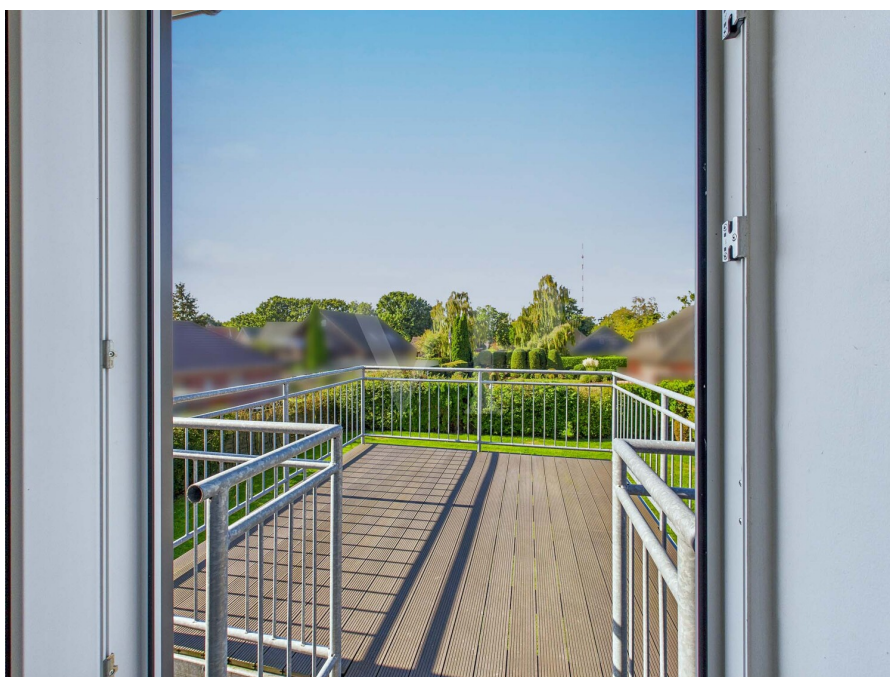
CODE DU BIEN: 25210077 - 26605 Aurich

La propriété



CODE DU BIEN: 25210077 - 26605 Aurich

La propriété



CODE DU BIEN: 25210077 - 26605 Aurich

La propriété



CODE DU BIEN: 25210077 - 26605 Aurich

Une première impression

Cette maison bi-familiale, en excellent état, bénéficie d'un agencement bien pensé, de nombreuses modernisations et d'un cadre de vie confortable. Ces dernières années, la propriété a fait l'objet d'un entretien et d'améliorations constants, tant sur le plan technique qu'esthétique – une maison aux fondations solides et où règne un sentiment de bien-être palpable. L'entrée commune dessert l'appartement du rez-de-chaussée, qui comprend un hall spacieux, un salon lumineux avec parquet et une cuisine conviviale. Deux chambres, une salle de bains moderne et un cellier pratique complètent cet espace de vie. Le salon attenant, avec sa cheminée et sa terrasse, invite à la détente et prolonge harmonieusement l'espace de vie vers la verdure environnante. L'étage supérieur offre un second appartement indépendant – idéal pour des enfants adultes, des invités ou pour un investissement locatif. Il comprend un séjour/salle à manger ouvert, une cuisine privative, une chambre et une salle de bains. Le balcon, aménagé en 2021, offre une vue imprenable sur la verdure et renforce le caractère accueillant de cet étage. De nombreuses modernisations ont été réalisées ces dernières années : une lucarne et un balcon ont été ajoutés en 2021, la cuisine (au rez-de-chaussée) a été carrelée et le hall d'entrée rénové. Les réseaux d'eau et d'électricité ont été renouvelés en 2018 et l'isolation des murs creux a été refaite en 2017. Les fenêtres, les stores, les radiateurs, l'isolation de la toiture et la porte d'entrée datent pour la plupart de 2014. Les deux cuisines – au rez-de-chaussée et à l'étage – ont également été modernisées, de même que les salles de bains. Le système de chauffage date de 1991 et la toiture de 1988 et 1997 respectivement. La fibre optique est déjà installée. Une buanderie, une chaufferie et un garage avec espace de rangement complètent la propriété. La maison est située dans un quartier résidentiel calme et établi – idéal pour les familles, les familles multigénérationnelles ou toute personne appréciant l'espace et la modularité. Cette maison bifamiliale allie confort, prestations de qualité et un cadre de vie harmonieux – une maison chargée d'histoire, prête à accueillir de nouveaux chapitres de vie.

CODE DU BIEN: 25210077 - 26605 Aurich

Détails des commodités

- 2025 Gastherme (November)
- 2021 Gaube und Balkon
- 2021 Fliesen Küche EG
- 2021 Renovierung Eingangsbereich & Diele
- 2021 Parkett abgeschliffen im Wohnzimmer
- 2018 Wasserleitungen
- 2018 Elektroleitungen
- 2018 Auffahrt neu gepflastert
- 2017 Kerndämmung Hohlschicht
- 2015 Küche DG
- 2015 Sicherungskasten
- 2015 Badezimmer DG
- 2014 Dachisolierung
- 2014 Heizkörper
- 2014 Fenster & Jalousien
- 2014 Haustür
- 2014 Küche EG
- 2014 Fußboden DG
- 1996 Dacheindeckung
- 1991 Heizung
- Glasfaser ist bis an die Auffahrt verlegt
- Kabelanschluss

CODE DU BIEN: 25210077 - 26605 Aurich

Tout sur l'emplacement

Das Objekt liegt zentral in Aurich, einer attraktiven Kreisstadt im Herzen Ostfrieslands. Die Umgebung zeichnet sich durch eine ruhige, etablierte Wohnstruktur und eine gute Infrastruktur aus. Schulen, Kindergärten, medizinische Einrichtungen sowie Freizeit- und Kulturangebote sind schnell erreichbar. Die Stadt bietet gleichzeitig eine naturnahe Atmosphäre und hohe Lebensqualität durch ihre Grünflächen, Parks und Wasserläufe.

Aurich ist verkehrstechnisch hervorragend angeschlossen. Die Bundesstraßen B72, B210 und B436 ermöglichen einen schnellen Zugang zu den umliegenden Städten Emden, Leer und Wilhelmshaven. Darüber hinaus bieten öffentliche Verkehrsmittel eine komfortable Verbindung innerhalb der Stadt und in die Umgebung.

Die Lage wird auch durch die Nähe zur Nordseeküste und das nur etwa 30 Kilometer entfernte UNESCO-Weltnaturerbe Wattenmeer begünstigt. Dieses einzigartige Naturschutzgebiet bietet eine Vielzahl von Erholungs- und Freizeitaktivitäten wie Wattwanderungen, Radtouren und Bootsfahrten. So verbindet Aurich urbanen Komfort mit naturnaher Lebensqualität.

CODE DU BIEN: 25210077 - 26605 Aurich

Plus d'informations

Es liegt ein Energiebedarfsausweis vor.

Dieser ist gültig bis 6.10.2035.

Endenergiebedarf beträgt 152.20 kwh/(m²*a).

Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Gas.

Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1975.

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: 25210077 - 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

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

www.von-poll.com