

Aurich

Maison familiale avec un espace de vie généreux et des détails modernisés dans un cadre idyllique

CODE DU BIEN: 25210075



VON POLL
IMMOBILIEN



www.von-poll.com

PRIX D'ACHAT: 395.000 EUR • SURFACE HABITABLE: ca. 235 m² • PIÈCES: 8 • SUPERFICIE DU TERRAIN: 1.413 m²

CODE DU BIEN: 25210075 - 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: 25210075 - 26607 Aurich

En un coup d'œil

CODE DU BIEN	25210075	Prix d'achat	395.000 EUR
Surface habitable	ca. 235 m ²	Type de bien	Maison individuelle
Type de toiture	à deux versants	Commission pour le locataire	Käuferprovision beträgt 3,00 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Pièces	8	Modernisation / Rénovation	2025
Chambres à coucher	6	État de la propriété	Modernisé
Salles de bains	4	Technique de construction	massif
Année de construction	1992	Aménagement	Terrasse, WC invités, Bloc-cuisine
Place de stationnement	4 x surface libre, 2 x Garage		

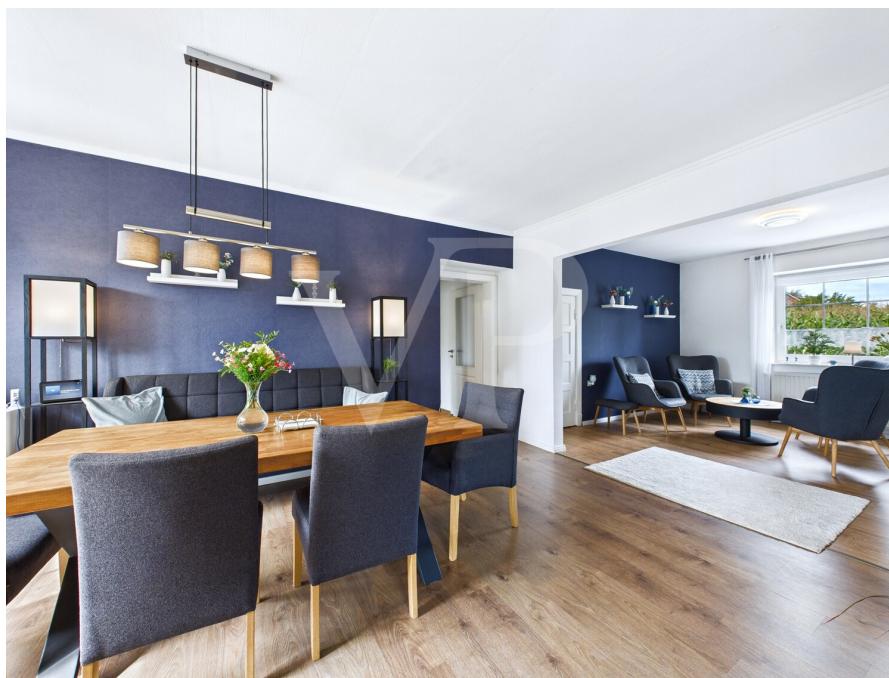
CODE DU BIEN: 25210075 - 26607 Aurich

Informations énergétiques

Type de chauffage	Chauffage centralisé	Certification énergétique	Certificat de performance énergétique
Chauffage	Gaz		
Certification énergétique valable jusqu'au	10.09.2035	Consommation finale d'énergie	104.70 kWh/m ² a
Source d'alimentation	Gaz	Classement énergétique	D
		Année de construction selon le certificat énergétique	1992

CODE DU BIEN: 25210075 - 26607 Aurich

La propriété



CODE DU BIEN: 25210075 - 26607 Aurich

La propriété



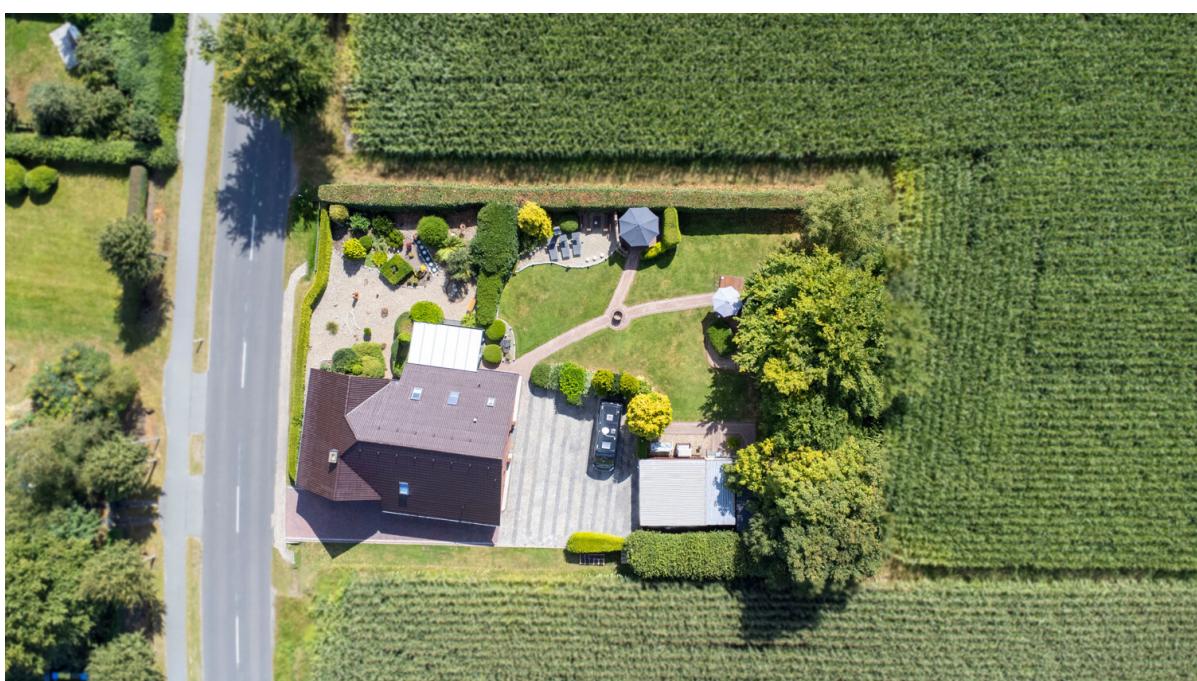
CODE DU BIEN: 25210075 - 26607 Aurich

La propriété



CODE DU BIEN: 25210075 - 26607 Aurich

La propriété



CODE DU BIEN: 25210075 - 26607 Aurich

Une première impression

Construite en 1992, cette propriété impressionne par sa superficie exceptionnelle d'environ 235 m² habitables. La maison allie espaces généreux, rénovations de qualité et un terrain arboré offrant de nombreux atouts pour un confort de vie optimal. Au rez-de-chaussée, vous découvrirez un agencement bien pensé avec un espace de vie ouvert comprenant salon et salle à manger. La cuisine haut de gamme (installée en 2021) et le salon attenant, baigné de lumière, créent une atmosphère chaleureuse. La vie de plain-pied est également possible, idéale pour toutes les étapes de la vie. Un studio indépendant peut être aménagé en logement supplémentaire et parfaitement intégré à l'espace de vie principal. À l'étage, une salle de bain neuve (rénovée en 2024) vous attend. Au total, jusqu'à cinq pièces peuvent être configurées en chambres, parfait pour les familles ou ceux qui recherchent de grands espaces. À l'extérieur, le jardin paysager, soigneusement aménagé, offre de nombreux espaces de détente et des aménagements spécifiques : un coin bar à vin convivial, une pelouse ensoleillée, un jardin de devant facile d'entretien et un espace barbecue. Deux abris de jardin avec bars intégrés, un puits profond et une terrasse couverte attenante au séjour complètent ce bien. Un garage double et une allée spacieuse permettent de garer plusieurs véhicules. Située dans un cadre champêtre et isolé, la propriété garantit calme et intimité.

CODE DU BIEN: 25210075 - 26607 Aurich

Détails des commodités

Großes Grundstück - Modernisiert - Terrassendach - Gartenhaus - Grillhaus -
Doppelgarage - Geräteschuppen - ländliche Lage - ebenerdiges Wohnen

CODE DU BIEN: 25210075 - 26607 Aurich

Tout sur l'emplacement

Das Einfamilienhaus befindet sich in einer ruhigen Wohngegend im Auricher Ortsteil Westerloog und verbindet ländliche Idylle mit einer zugleich guten Anbindung an die Stadt. Einkaufsmöglichkeiten, Schulen, Ärzte und weitere Einrichtungen des täglichen Bedarfs sind in wenigen Minuten erreichbar, und auch das Auricher Zentrum lässt sich schnell mit dem Auto oder Fahrrad erreichen. Über die umliegenden Landstraßen besteht zudem eine zügige Verbindung in Richtung Emden, Leer und Wilhelmshaven, während öffentliche Verkehrsmittel ebenfalls eine flexible Mobilität ermöglichen. Die unmittelbare Umgebung ist geprägt von weitläufigen Grünflächen, Feldern und Wiesen, die typisch für Ostfriesland sind. Kleine Baumreihen, Wallhecken und Wasserläufe verleihen der Landschaft ihren naturnahen Charakter und laden gemeinsam mit zahlreichen Spazier- und Radwegen zu erholsamen Touren ein. Damit eignet sich das Einfamilienhaus besonders für Naturliebhaber und Ruhesuchende, die Wert auf eine idyllische Lage legen und zugleich die Nähe zur Stadt schätzen.

CODE DU BIEN: 25210075 - 26607 Aurich

Plus d'informations

Es liegt ein Energieverbrauchsausweis vor.

Dieser ist gültig bis 10.9.2035.

Endenergieverbrauch beträgt 104.70 kwh/(m²*a).

Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Gas.

Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1992.

Die Energieeffizienzklasse ist D.

GELDWÄSCHE: Als Immobilienmaklerunternehmen ist die von Poll Immobilien GmbH nach § 2 Abs. 1 Nr. 14 und § 11 Abs. 1, 2 Geldwäschegegesetz (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 Geldwäschegegesetz 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.



VON POLL
REAL ESTATE

CODE DU BIEN: 25210075 - 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

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

www.von-poll.com