

Aurich

## Charmant appartement mansardé avec balcon au cœur d'Aurich

**CODE DU BIEN: 25210087**



VON POLL  
IMMOBILIEN®



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

**PRIX D'ACHAT: 169.000 EUR • SURFACE HABITABLE: ca. 53,43 m<sup>2</sup> • PIÈCES: 2**

**CODE DU BIEN: 25210087 - 26603 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: 25210087 - 26603 Aurich**

## En un coup d'œil

CODE DU BIEN	25210087
Surface habitable	ca. 53,43 m <sup>2</sup>
Pièces	2
Chambres à coucher	1
Salles de bains	1
Année de construction	1989
Place de stationnement	1 x surface libre

Prix d'achat	169.000 EUR
Type	Attique
Commission pour le locataire	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Modernisation / Rénovation	2025
Technique de construction	massif
Surface de plancher	ca. 30 m <sup>2</sup>
Aménagement	Bloc-cuisine, Balcon

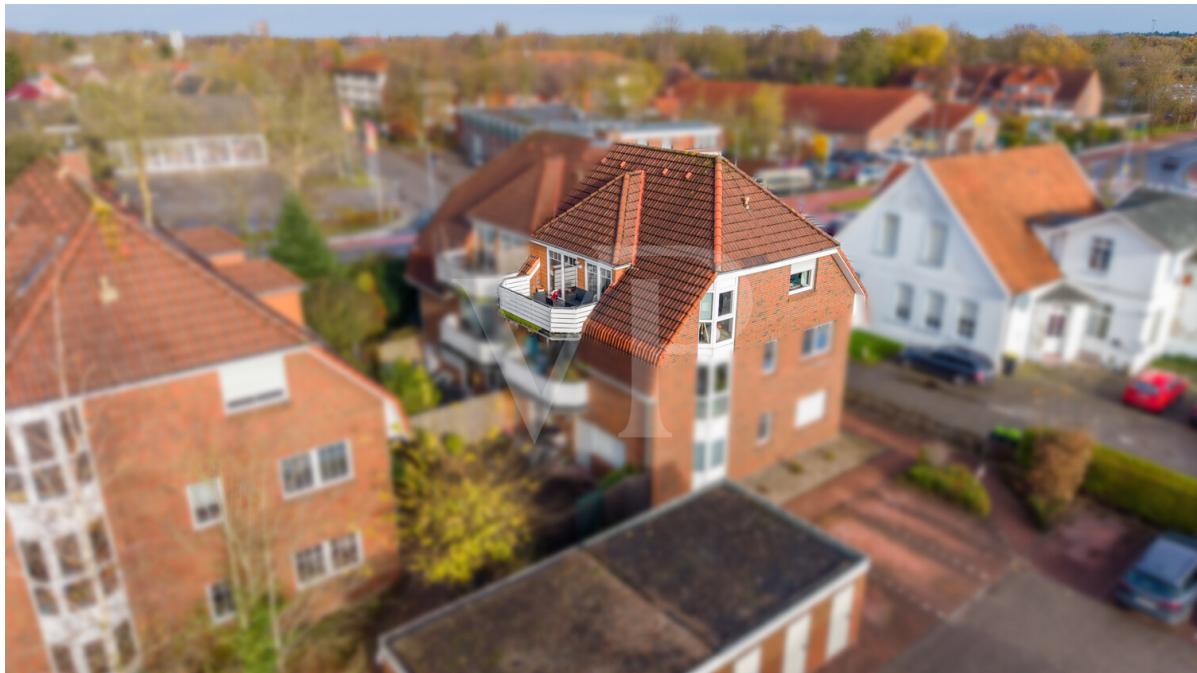
**CODE DU BIEN: 25210087 - 26603 Aurich**

## Informations énergétiques

Type de chauffage	Chauffage centralisé	Certification énergétique	Certificat de performance énergétique
Chauffage	Gaz		
Certification énergétiqueuew valable jusqu'au	26.07.2028	Consommation finale d'énergie	208.40 kWh/m <sup>2</sup> a
Source d'alimentation	Gaz	Classement énergétique	G
		Année de construction selon le certificat énergétique	1989

CODE DU BIEN: 25210087 - 26603 Aurich

## La propriété



**CODE DU BIEN: 25210087 - 26603 Aurich**

## La propriété



**CODE DU BIEN: 25210087 - 26603 Aurich**

## Une première impression

Ce superbe appartement-terrasse de 2 pièces, situé dans un immeuble de 1989, séduit par son agencement idéal, sa luminosité exceptionnelle et ses prestations bien pensées. Offrant environ 51 m<sup>2</sup> de surface habitable, il constitue un logement confortable pour une personne seule, un couple ou des personnes travaillant à l'extérieur, à la recherche d'un appartement fonctionnel et bien situé. L'appartement sera livré vide. Dès l'entrée, vous accédez à un hall desservant toutes les pièces. L'agencement clair assure une circulation fluide et une grande praticité. Le séjour/salle à manger, véritable cœur de l'appartement, bénéficie d'une luminosité agréable et d'une conception soignée qui créent une atmosphère chaleureuse. De là, vous accédez au balcon, également accessible depuis la cuisine attenante. Le balcon invite à la détente en plein air, idéal pour un petit-déjeuner ensoleillé ou une douce soirée. La cuisine est fonctionnelle et bien équipée. Son accès direct au balcon est particulièrement pratique, que ce soit pour les repas en plein air ou le jardinage. Un emplacement est prévu pour les appareils électroménagers et un lave-linge. La chambre offre suffisamment d'espace pour un grand lit et une armoire. Son agencement bien pensé permet une utilisation optimale de l'espace et offre de nombreuses possibilités d'aménagement. La salle de bain lumineuse est équipée d'une baignoire, d'un lavabo et de toilettes. Une fenêtre assure une ventilation naturelle et un climat intérieur agréable. Autre atout : le grenier spacieux, qui offre un espace de rangement supplémentaire pour les articles saisonniers, le matériel de sport ou les effets personnels – idéal pour garder un espace de vie ordonné et dégagé. L'appartement est chauffé par un système de chauffage central. Pour une meilleure efficacité énergétique et une fiabilité accrue, ce système a été remplacé en 2025. Cet appartement est idéal pour ceux qui recherchent un emplacement central, une ambiance agréable et un agencement fonctionnel.

**CODE DU BIEN: 25210087 - 26603 Aurich**

## Détails des commodités

- Balkon von Küche und Wohnzimmer aus zugänglich
- Großzügiger Wohnbereich
- Badewanne und Dusche
- Außenjalousien
- 2025 Heizungsanlage
- 2020 Bedachung der Nebengebäude erneuert
- Großzügiger Dachboden
- Parkplatz
- Geräteschuppen
- Zentrale Lage
- Südausrichtung
- Teilungserklärung liegt vor

**CODE DU BIEN: 25210087 - 26603 Aurich**

## Tout sur l'emplacement

Aurich, als lebendige Mittelstadt in Ostfriesland, überzeugt durch seine ausgewogene Altersstruktur und eine solide Infrastruktur, die insbesondere Familien ein sicheres und zukunftsorientiertes Lebensumfeld bietet. Die Stadt besticht durch eine familienfreundliche Atmosphäre, eine stabile Wirtschaft und ein vielfältiges Bildungs- und Gesundheitsangebot, das den Alltag angenehm und sorgenfrei gestaltet. Mit moderaten Immobilienpreisen und einer hohen Lebensqualität ist Aurich ein idealer Standort für Familien, die Wert auf Sicherheit, Gemeinschaft und nachhaltige Werte legen.

Die Stadt Aurich präsentiert sich als ein Ort, an dem sich Familien rundum wohlfühlen können. Die geringe Kriminalitätsrate und die umfassende medizinische Versorgung schaffen ein beruhigendes Gefühl von Sicherheit. Die etablierten Wohngebiete bieten Raum für ein harmonisches Miteinander und vielfältige Freizeitmöglichkeiten, die das Familienleben bereichern. Die Nähe zu bedeutenden Arbeitgebern und die gute Verkehrsanbindung unterstreichen die Attraktivität des Standorts für eine ausgewogene Work-Life-Balance.

Für Familien sind die nahegelegenen Bildungseinrichtungen von besonderer Bedeutung: In nur etwa sechs Minuten erreichen Sie fußläufig die Lamberti-Schule sowie mehrere Kindergärten, darunter den Montessori Kindergarten, die eine liebevolle und hochwertige Betreuung gewährleisten. Die medizinische Versorgung ist mit der Ubbo-Emmius-Klinik, verschiedenen Facharztpraxen und Apotheken in einem Radius von maximal zehn Minuten zu Fuß hervorragend gewährleistet. Für die aktive Freizeitgestaltung laden mehrere Spielplätze und großzügige Parks, teilweise nur zwei bis neun Minuten entfernt, zu erholsamen Stunden im Freien ein.

Sportbegeisterte Familien finden im MTV Aurich von 1862 e.V., ebenfalls in fußläufiger Entfernung, vielfältige Angebote. Die kulinarische Vielfalt mit gemütlichen Cafés und familienfreundlichen Restaurants rundet das Lebensgefühl ab. Praktisch ist zudem die Anbindung an den öffentlichen Nahverkehr: So ist die nächste Bushaltestelle nur eine Minute zu Fuß erreichbar, was flexible Mobilität gewährleistet.

Diese harmonische Verbindung aus Sicherheit, Bildung, Gesundheit und Freizeit macht Aurich zu einem idealen Zuhause für Familien, die Wert auf eine liebevolle Gemeinschaft und eine lebenswerte Umgebung legen. Hier finden Sie den perfekten Ort, um gemeinsam mit Ihren Liebsten eine glückliche und sorgenfreie Zukunft zu gestalten.

**CODE DU BIEN: 25210087 - 26603 Aurich**

## Plus d'informations

Es liegt ein Energieverbrauchsausweis vor.

Dieser ist gültig bis 26.7.2028.

Endenergieverbrauch beträgt 208.40 kwh/(m<sup>2</sup>\*a).

Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Gas.

Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1989.

Die Energieeffizienzklasse ist G.

**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: 25210087 - 26603 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)