

Aurich

Entièrement rénové et agrandi - un concept de vie moderne dans un emplacement exclusif à Aurich

CODE DU BIEN: 25210095



www.von-poll.com

PRIX D'ACHAT: 555.000 EUR • SURFACE HABITABLE: ca. 207 m² • PIÈCES: 6 • SUPERFICIE DU TERRAIN: 831 m²

CODE DU BIEN: 25210095 - 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: 25210095 - 26603 Aurich

En un coup d'œil

CODE DU BIEN	25210095
Surface habitable	ca. 207 m²
Pièces	6
Chambres à coucher	4
Salles de bains	2
Année de construction	1965
Place de stationnement	2 x surface libre

Prix d'achat	555.000 EUR
Type de bien	Maison individuelle
Commission pour le locataire	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Modernisation / Rénovation	2022
État de la propriété	Refait à neuf
Aménagement	Terrasse, Cheminée, Bloc-cuisine, Balcon

CODE DU BIEN: 25210095 - 26603 Aurich

Informations énergétiques

Type de chauffage	Chauffage par le sol
Chauffage	Gaz
Certification énergétique valable jusqu'au	14.07.2035
Source d'alimentation	Gaz

Certification énergétique	Diagnostic énergétique
Consommation d'énergie	60.40 kWh/m²a
Classement énergétique	B
Année de construction selon le certificat énergétique	1965

CODE DU BIEN: 25210095 - 26603 Aurich

La propriété



CODE DU BIEN: 25210095 - 26603 Aurich

La propriété



CODE DU BIEN: 25210095 - 26603 Aurich

La propriété



CODE DU BIEN: 25210095 - 26603 Aurich

La propriété



CODE DU BIEN: 25210095 - 26603 Aurich

La propriété



CODE DU BIEN: 25210095 - 26603 Aurich

Une première impression

Cette maison individuelle modernisée se situe dans l'un des quartiers résidentiels les plus prisés d'Aurich et allie un confort de vie haut de gamme à des équipements contemporains et économes en énergie. Construite en 1965, elle a fait l'objet d'une rénovation complète en 2022, puis d'une extension neuve achevée en 2023. Aujourd'hui, elle offre environ 207 m² de surface habitable, mêlant harmonieusement le charme d'une construction traditionnelle à une architecture moderne – idéale pour les couples, les familles ou les familles multigénérationnelles. La rénovation a porté sur tous les espaces essentiels de la maison, notamment l'isolation des murs creux, la réfection complète des systèmes électriques et de plomberie, ainsi que la pose d'une toiture isolée neuve. Des fenêtres à triple vitrage à haute performance énergétique, une chaudière à condensation au gaz moderne installée en 2022 et un système solaire thermique assurant le chauffage et l'eau chaude sanitaire garantissent une consommation d'énergie durable et un confort thermique optimal. L'agencement est remarquable, avec six pièces au total, dont quatre chambres, offrant de multiples possibilités d'aménagement. Le vaste et lumineux séjour/salle à manger constitue le cœur de la maison, alliant ouverture et confort optimal. Le salon séparé s'intègre harmonieusement à l'ensemble et, avec sa cheminée, offre un espace de détente chaleureux. Depuis le séjour/salle à manger, on accède directement à la grande terrasse, qui offre une vue imprenable sur le jardin soigné et prolonge l'espace de vie vers l'extérieur. La propriété de 831 m² offre un espace généreux pour les loisirs, la détente et de nombreuses possibilités d'aménagement. Deux places de parking extérieures complètent les atouts pratiques de la maison. Située dans l'un des quartiers résidentiels les plus prisés d'Aurich, la maison bénéficie d'un emplacement idéal. Commerces, écoles, crèches, services médicaux et de nombreuses activités de loisirs sont facilement accessibles. Le calme et le standing du quartier garantissent un confort de vie optimal et rendent cette propriété particulièrement attractive pour les acheteurs exigeants. En résumé, cette maison individuelle est prête à emménager et allie harmonieusement construction de haute qualité, équipements modernes et généreux espace extérieur.

CODE DU BIEN: 25210095 - 26603 Aurich

Détails des commodités

- A-Lage von Aurich
- Solarthermie für Heizung und Warmwasser
- Kamin
- Dreifachverglasung
- Mischbauweise - Bestandsgebäude 1965 (kernsaniert 2022) / Anbau 2023 neu errichtet
- Betondecke im Bestandsgebäude - Holzdecke im Anbau
- Gastherme aus 2022
- offene Küche
- 2 PKW-Stellplätze
- Hohlschichtdämmung des Mauerwerks
- Dachisolierung
- Terrasse
- Gartenteich

CODE DU BIEN: 25210095 - 26603 Aurich

Tout sur l'emplacement

Ihr neues Zuhause befindet sich in absoluter Bestlage von Aurich. Alle Geschäfte des täglichen Bedarfs sind innerhalb weniger Minuten sowohl zu Fuß, mit dem Auto, als auch mit dem Fahrrad zu erreichen. Die Auricher Innenstadt bietet Ihnen vielzählige Einkaufsmöglichkeiten, verschiedene Restaurants und Cafés, die zu einem gemütlichen Aufenthalt einladen. Neben modernen Einrichtungen wird der Charakter der Stadt durch historische Gebäude verdeutlicht.

Für Ihre Freizeit finden Sie in der Stadt neben einem Kino beispielsweise auch eine Boulderhalle, ein Schwimmbad und unterschiedliche Fitnessstudios sowie viele weitere Aktivitäten. In direkter Umgebung treffen Sie auf Schulen und Kindergärten, die Sie ebenfalls nach einem kurzen Weg erreichen.

Unweit von der Stadtmitte entfernt garantiert Ihnen die Ubbo-Emmius-Klinik Aurich Ihre medizinische Versorgung. Auch stehen Ihnen um den Stadtkern herum verschiedene Fachärzte und Apotheken zur Verfügung.

Darüber hinaus überzeugt Ihr neuer Standort mit der Nähe zur Nordsee. Sie profitieren von einer besonders reinen Luft und einem maritimen Klima. Über die B72 gelangen Sie bequem mit dem Auto zu dem Norder Stadtteil Norddeich, welcher Ihnen die Gelegenheit bietet, entlang der Wasserkante zu spazieren oder mit der Fähre innerhalb kurzer Zeit auf eine der ostfriesischen Inseln Norderney oder Juist zu gelangen.

Aurich liegt im Herzen Ostfrieslands und somit nicht weit entfernt vom einzigartigen Naturschauspiel „Nationalpark Niedersächsisches Wattenmeer“, welches seit 2009 „UNESCO-Weltnaturerbe“ ist.

CODE DU BIEN: 25210095 - 26603 Aurich

Plus d'informations

Es liegt ein Energiebedarfsausweis vor.

Dieser ist gültig bis 14.7.2035.

Endenergiebedarf beträgt 60.40 kwh/(m²*a).

Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Gas.

Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1965.

Die Energieeffizienzklasse ist B.

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: 25210095 - 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

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

www.von-poll.com