

Aurich

Hochwertig saniertes Unikat im Herzen von Aurich

CODE DU BIEN: 26210040



www.von-poll.com

PRIX D'ACHAT: 445.000 EUR • SURFACE HABITABLE: ca. 160 m² • PIÈCES: 5 • SUPERFICIE DU TERRAIN: 581 m²

CODE DU BIEN: 26210040 - 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: 26210040 - 26603 Aurich

En un coup d'œil

CODE DU BIEN	26210040	Prix d'achat	445.000 EUR
Surface habitable	ca. 160 m ²	Type de bien	Maison individuelle
Type de toiture	à deux versants	Commission pour le locataire	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Pièces	5	Modernisation / Rénovation	2015
Chambres à coucher	4	Technique de construction	massif
Salles de bains	2	Surface de plancher	ca. 37 m ²
Année de construction	1908	Aménagement	Cheminée, Bloc-cuisine
Place de stationnement	3 x surface libre, 1 x Garage		

CODE DU BIEN: 26210040 - 26603 Aurich

Informations énergétiques

Type de chauffage	Chauffage par le sol	Certification énergétique	Diagnostic énergétique
Chauffage	Gaz	Consommation d'énergie	170.10 kWh/m ² a
Certification énergétique valable jusqu'au	12.04.2036	Classement énergétique	F
Source d'alimentation	Gaz	Année de construction selon le certificat énergétique	1908

CODE DU BIEN: 26210040 - 26603 Aurich

La propriété



CODE DU BIEN: 26210040 - 26603 Aurich

La propriété



CODE DU BIEN: 26210040 - 26603 Aurich

La propriété



CODE DU BIEN: 26210040 - 26603 Aurich

La propriété



CODE DU BIEN: 26210040 - 26603 Aurich

Une première impression

Dieses charmante Einfamilienhaus aus dem Jahr 1908 vereint auf eindrucksvolle Weise historischen Charakter mit modernem Wohnkomfort. Im Jahr 2015 wurde die Immobilie umfassend saniert und präsentiert sich heute in einem äußerst gepflegten und zeitgemäßen Zustand.

Bereits beim Betreten des Hauses spürt man den besonderen Charme der Immobilie: Großzügige Deckenhöhen von über 2,7 Metern schaffen ein luftiges Raumgefühl und unterstreichen den stilvollen Altbaucharakter. Auf einer Wohnfläche von ca. 160 m² entfaltet sich ein durchdachtes Raumkonzept mit viel Platz für individuelle Gestaltung.

Der offen gestaltete Wohn- und Essbereich bildet das Herzstück des Hauses und lädt zu geselligen Stunden mit Familie und Freunden ein. Insgesamt stehen Ihnen vier gut geschnittene Schlafzimmer zur Verfügung, die vielfältige Nutzungsmöglichkeiten bieten – ob als Kinderzimmer, Homeoffice oder Gästezimmer.

Die überwiegend dreifachverglasten Fenster sorgen für eine angenehme Wohnatmosphäre sowie eine gute Energieeffizienz. Im Zuge der Sanierung wurden zudem die Elektroleitungen vollständig erneuert, und die moderne Gastherme aus dem Jahr 2015 gewährleistet eine zuverlässige und effiziente Wärmeversorgung.

Das ca. 581 m² große Grundstück überzeugt mit ausreichend Platz für Erholung und Freizeitgestaltung. Ein besonderes Highlight ist das Nebengebäude, das neben einer Garage und einer Werkstatt auch über einen ausgebauten Dachboden verfügt – ideal für Hobbys, zusätzlichen Stauraum oder kreative Projekte.

Diese Immobilie ist die perfekte Kombination aus historischem Flair und moderner Ausstattung und bietet ein ideales Zuhause für Familien, die das Besondere suchen.

CODE DU BIEN: 26210040 - 26603 Aurich

Détails des commodités

- offen gestaltete Einbauküche
- großzügige Deckenhöhe
- Gastherme aus 2015
- Nebengebäude mit Garage, Werkstattraum und ausgebautem Dachboden
- vier Schlafzimmer
- Badewanne
- Fußbodenheizung im Erdgeschoss
- Sichtholzbalken in den Wohnräumen
- zentralste Lage von Aurich
- Doppel- und Dreifachverglasung
- Kaminofen
- Pergola
- Erneuerung der Elektroleitungen 2015
- Wallbox
- vollständig renoviert 2015
- 2,2 kWp Balkonkraftwerk mit 2,24 kWh Speicher
- Klempnerei erneuert
- Garten und Auffahrt 2017 neu angelegt
- Horizontalsperre (Köster)
- Flachdach des Anbaus saniert
- Zwischensparrendämmung des Daches

CODE DU BIEN: 26210040 - 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: 26210040 - 26603 Aurich

Plus d'informations

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: 26210040 - 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