

Aurich

Gepflegtes Zweifamilienhaus mit viel Platz & Flexibilität in Egels

CODE DU BIEN: 262100421



www.von-poll.com

PRIX D'ACHAT: 360.000 EUR • SURFACE HABITABLE: ca. 197,22 m² • PIÈCES: 5 • SUPERFICIE DU TERRAIN: 718 m²

CODE DU BIEN: 262100421 - 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: 262100421 - 26605 Aurich

En un coup d'œil

CODE DU BIEN	262100421	Prix d'achat	360.000 EUR
Surface habitable	ca. 197,22 m ²	Type de bien	Maison bifamiliale
Type de toiture	Toit en pavillon	Commission pour le locataire	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Pièces	5	Modernisation / Rénovation	2017
Chambres à coucher	3	Technique de construction	massif
Salles de bains	2	Surface de plancher	ca. 50 m ²
Année de construction	1975	Aménagement	Terrasse, Bloc-cuisine, Balcon
Place de stationnement	3 x surface libre, 1 x Garage		

CODE DU BIEN: 262100421 - 26605 Aurich

Informations énergétiques

Type de chauffage	Chauffage centralisé	Certification énergétique	Diagnostic énergétique
Chauffage	Gaz	Consommation d'énergie	152.20 kWh/m ² a
Certification énergétique valable jusqu'au	06.10.2035	Classement énergétique	E
Source d'alimentation	Gaz	Année de construction selon le certificat énergétique	1975

CODE DU BIEN: 262100421 - 26605 Aurich

La propriété



CODE DU BIEN: 262100421 - 26605 Aurich

La propriété



CODE DU BIEN: 262100421 - 26605 Aurich

La propriété



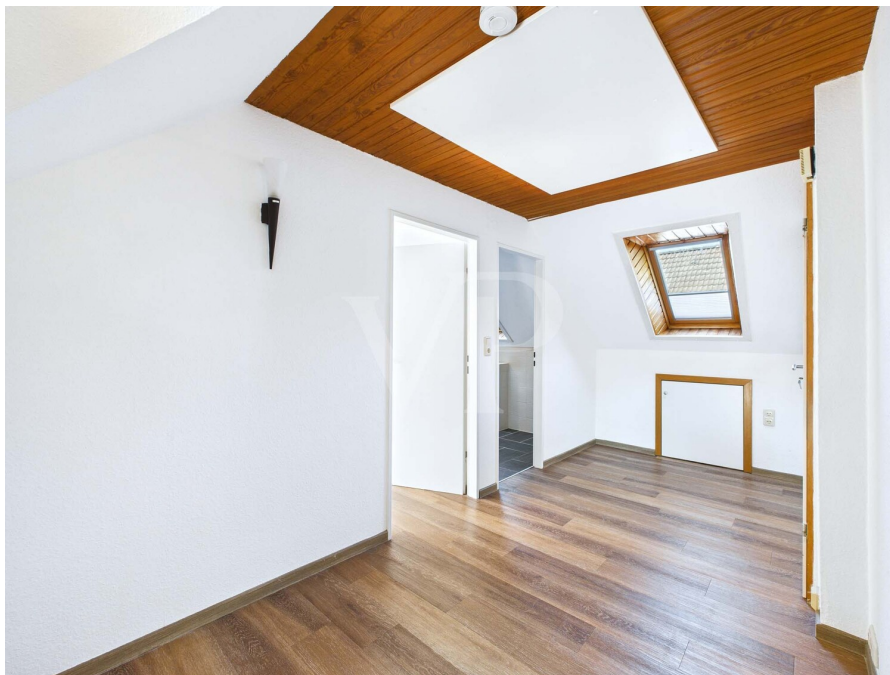
CODE DU BIEN: 262100421 - 26605 Aurich

La propriété



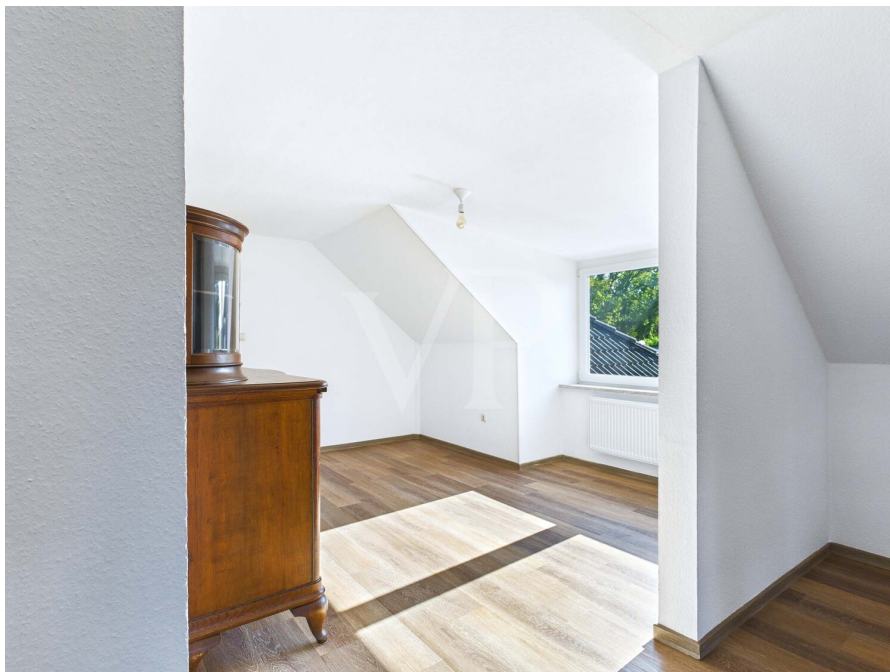
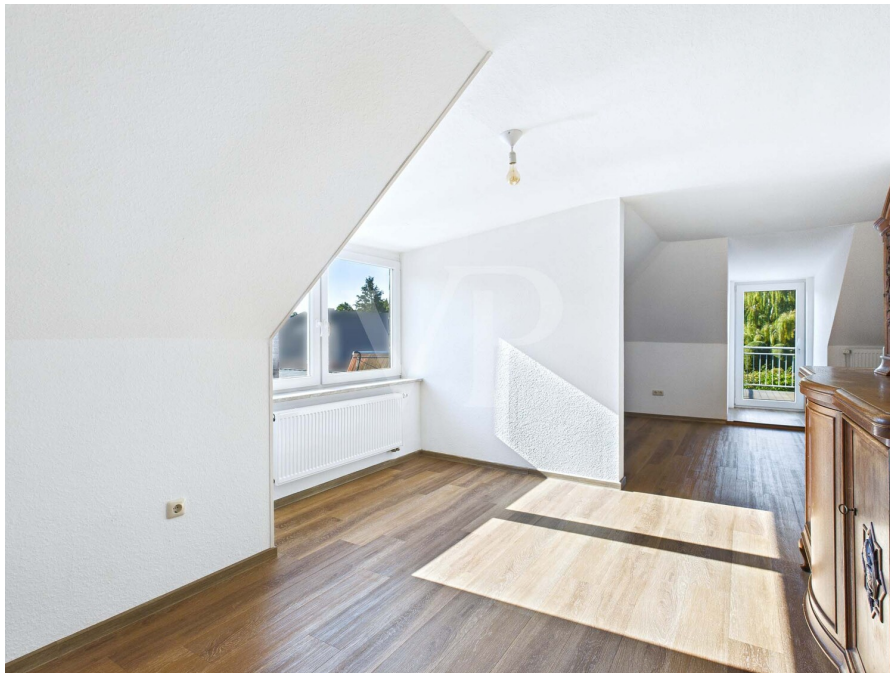
CODE DU BIEN: 262100421 - 26605 Aurich

La propriété



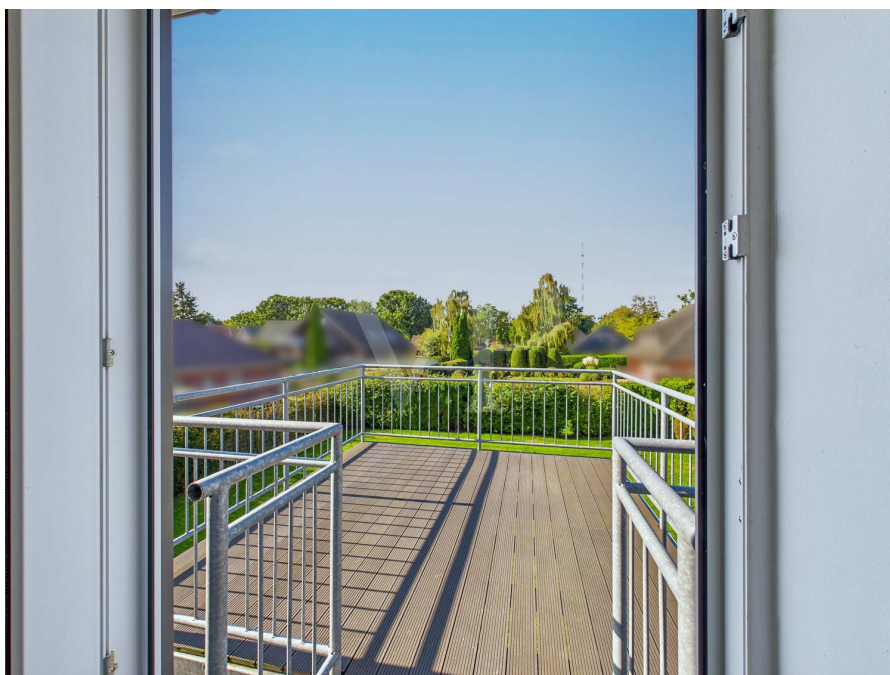
CODE DU BIEN: 262100421 - 26605 Aurich

La propriété



CODE DU BIEN: 262100421 - 26605 Aurich

La propriété



CODE DU BIEN: 262100421 - 26605 Aurich

La propriété



CODE DU BIEN: 262100421 - 26605 Aurich

Une première impression

Dieses gepflegte Zweifamilienhaus präsentiert sich mit durchdachtem Grundriss, zahlreichen Modernisierungen und einem behaglichen Wohnambiente. In den vergangenen Jahren wurde die Immobilie stetig instand gehalten und technisch wie optisch aufgewertet – ein Zuhause mit solidem Fundament und spürbarem Wohlfühlcharakter.

Der gemeinsame Eingangsbereich führt in die Erdgeschosswohnung, die mit einer großzügigen Diele, einem hellen Wohnzimmer mit Parkettboden sowie einer gemütlichen Küche überzeugt. Zwei Schlafzimmer, ein modernisiertes Bad und ein praktischer Abstellraum ergänzen das Raumangebot. Das angrenzende Kaminzimmer mit Terrasse lädt zum Entspannen ein und erweitert den Wohnraum harmonisch ins Grüne.

Im Dachgeschoss befindet sich eine zweite, eigenständige Wohneinheit – ideal für erwachsene Kinder, Gäste oder Mehrgenerationenwohnen. Sie bietet einen offenen Wohn- und Essbereich, eine eigene Küche, ein Schlafzimmer sowie ein Badezimmer. Der Balkon, 2021 erbaut, eröffnet einen weiten Blick ins Grüne und unterstreicht den wohnlichen Charakter dieser Etage.

In den letzten Jahren wurden zahlreiche Modernisierungen vorgenommen: 2021 Gaube und Balkon, Fliesen in der Küche (EG) sowie Renovierung von Diele und Eingangsbereich. Bereits 2018 wurden Wasser- und Elektroleitungen erneuert, 2017 erfolgte eine Kerndämmung der Hohlschicht. Fenster, Jalousien, Heizkörper, Dachisolierung und Haustür stammen überwiegend aus 2014. Beide Küchen – im Erd- und Dachgeschoss – wurden ebenfalls modernisiert, ebenso die Bäder. Die Heizung stammt aus 2025, die Dacheindeckung aus 1996. Glasfaser ist bereits vorbereitet.

Ein Wasch- und Heizungsraum sowie eine Garage mit Abstellfläche runden das Angebot ab. Das Haus liegt in ruhiger, gewachsener Umgebung – ideal für Familien, Mehrgenerationen oder alle, die Platz und Flexibilität schätzen.

Dieses Zweifamilienhaus verbindet Komfort, gepflegte Ausstattung und ein harmonisches Wohngefühl – ein Zuhause mit Geschichte, das bereit ist für neue Lebenskapitel.

CODE DU BIEN: 262100421 - 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
- Glasfaser ist bis an die Auffahrt verlegt
- Kabelanschluss

CODE DU BIEN: 262100421 - 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: 262100421 - 26605 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: 262100421 - 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